

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

Аренда недвижимости: особенности правового регулирования

Автореферат магистерской работы
студентки 3 курса 364 группы
направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Колоярцевой Алины Дмитриевны

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса
к.ю.н.

подпись, дата

А.Н. Григорьев

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

С а р а т о в
2020

Актуальность работы обусловлена широкой распространенностью арендных правоотношений в сфере гражданского оборота как между физическими, так и между юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями, а также возникновением спорных ситуаций в судах, наличием достаточно большого количества противоречивых разъяснений и обобщений практики разрешения соответствующих споров, принятых решений арбитражными судами и судами общей юрисдикции разных уровней, и как следствие формирование «пробельного регулирования» аренды относительно таких объектов недвижимости как помещения, машино-места, а также частей зданий, помещений, сооружений. Разработка конкретных норм для регулирования правоотношений аренды частей зданий, помещений, сооружений и машино-мест позволить избежать правовой неопределенности среди субъектов гражданского оборота и сократить количество судебных споров.

Степень научной разработанности темы. Различные аспекты договора аренды и его видов изучались в работах таких ученых, как В. В. Витрянский, О. Б. Круглова, Р. Р. Ленковская, Д. И. Мейер, С. Н. Мызров, В. М. Нечаев, М. А. Пызиной, Р. О. Халфина, О. В. Чумакова, Г. Ф. Шершеневич и других. В основе исследования лежат работы О. В. Жевняк, О. М. Козырь, В. М. Ланда, А. Н. Лужиной, Е. А. Пискуновой, Р. А. Судапиной др.

Вопросы, посвященные специфике и проблемам договора аренды рассматривались следующими авторами: М.А. Пызиной (особенности арендных правоотношений при осуществлении предпринимательской деятельности); О.Б. Кругловой (правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской деятельности); О.В. Чумаковой (правовое регулирование рынка аренды недвижимости).

Целью исследования является всесторонний анализ особенностей правового регулирования отношений, возникающих при аренде недвижимости, а именно аренде зданий, сооружений, помещений и их частей, в особенности

машино-мест, выработка положений по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения.

Поставленная цель обусловила постановку следующих *задач*:

- изучить становление и развитие норм договора аренды в России;
- рассмотреть элементы договора аренды недвижимости;
- проанализировать характеристику договора аренды недвижимости;
- выявить особенности договора аренды недвижимости;
- индивидуализировать особенности частей таких объектов недвижимости как здания, сооружения и помещения;
- определить статус машино-мест для отнесения их к частям зданий, сооружений и помещений при определении предмета договора аренды;
- предложить пути совершенствования законодательства в сфере арендных отношений, предметом которых являются здания, сооружения, помещения, а также их части, в особенности машино-места.

Объектом исследования являются арендные правоотношения, возникающие на основе договора аренды зданий, сооружений, помещений и их частей, а также аренды машино-мест.

Предметом исследования являются научные положения, нормы гражданского законодательства, иных отраслей права, акты высших органов судебной власти, а также судебная практика нижестоящих судов.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и частно-научные методы такие как: анализ, синтез, индукция и дедукция, системный, сравнительно-правовой, формально-юридический, сравнительно-исторический, технико-юридический и др.

Нормативную правовую основу исследования составляют: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», а также иные федеральные законы Российской Федерации, постановления Правительства РФ, приказы министерств.

Эмпирическую базу исследования составили материалы Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, а также судебная практика федеральных арбитражных судов, судов общей юрисдикции.

Научная новизна настоящего исследования заключается в разработке специального правового регулирования для правоотношений аренды, где предметом договора являются помещения в качестве частей зданий и сооружений, а также части зданий, сооружений, помещений, к которым относятся и машино-места. Необходимость выработки соответствующих положений выявлена и определена на основе специфики аренды части недвижимой вещи, анализа судебной практики и теоретических положений.

Научная новизна исследования содержится в следующих основных **положениях, выносимых на защиту:**

1. При изучении особенностей договора аренды недвижимости в юридической научной литературе и судебной практике был выявлен неоднозначный подход к определению характеристики его консенсуальности. По общему правилу договор аренды недвижимости относят к консенсуальным, однако он может являться реальным, например, невозможно владение и пользование транспортным средством только при согласовании условий и заключения договора аренды транспортного средства. В этом случае играет роль момент его передачи, т.е. передачи ключей арендатору, обеспечения доступа к транспортному средству и предоставления экипажа, если транспортное средство арендуется с таковым. Аналогична ситуация и с предоставлением в аренду машино-места, обязательство считается выполненным с момента, когда арендатор получает возможность доступа к машино-месту (ключ, электронный ключ). При условии государственной регистрации договора аренды недвижимости недостаточно согласия для осуществления процедуры, что позволяет поставить под сомнение консенсуальность договора. Условие государственной регистрации считается соблюденным с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРН, но это условие не связано с передачей имущества, т.е. отнести договор аренды

недвижимости с государственной регистрацией к реальным также однозначно не представляется возможным.

2. Автор предлагает расширить понимание сущности договора аренды, добавив в него *«предоставление возможности пользоваться вещью в определенных договором пределах»*, поскольку аренда не всегда предполагает фактическую передачу вещи в пользование. Аренда в таком понимании должна позволять извлекать из пользования частью имущества полезные свойства, т.е. арендуемая часть вещи должна иметь самостоятельное полезное значение и для каких-либо целей ее можно использовать отдельно от других частей недвижимости. Предложенное изменение позволит решить проблемы сдачи в аренду не всей вещи, а лишь ее части, сделать такой подход повсеместно применимым.

3. Исходя из анализа правовых норм ГК РФ, иных нормативно-правовых актов в них отсутствует помещение как самостоятельный объект недвижимости и делается вывод о том, что помещения являются частью объема зданий и сооружений, соответственно могут быть самостоятельным объектом аренды, для чего требуется включить в гражданское законодательство нормы, объектом которых станет аренда нежилых помещений.

4. На основе комплексного анализа судебной практики и норм ГК РФ, сделан вывод об отсутствии императивных положений, относительно обязанности участников гражданских правоотношений представлять во временное владение и/или пользование вещи целиком, также как отсутствует запрет на аренду части непотребляемой вещи. Исходя из этого предлагается индивидуализировать части зданий, сооружений, помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости договора аренды.

5. Если предметом договора аренды является часть здания или сооружения (так называемые нежилые помещения), применяются общие нормы о договоре аренды. Предлагается принять специальные гражданско-правовые нормы для регулирования вопросов аренды частей непотребляемых вещей, а именно внести изменения в статью 607 ГК РФ, и изложить абз.1 ч.1 в следующей

редакции: в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, *помещения и части зданий, сооружений и помещений*, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

6. Предлагается изменить наименование статьи 650 ГК РФ с «Договор аренды здания и сооружения» на «Договор аренды здания, сооружения и помещения». А также внести изменения в текст ч.1 ст. 650 ГК РФ и дополнить ее: 1. По договору аренды здания, сооружения или помещения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание, сооружение или *помещение*.

Правила настоящего параграфа применяются к аренде *части зданий, сооружений и помещений*.

7. Выявлен пробел в действующем законодательстве относительно регулирования правоотношений по государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений. В настоящее время отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, по нашему мнению, к таким договорам аренды нежилого помещения должны применяться общие положения о договоре аренды, а именно правила п. 2 ст. 651 ГК РФ о необходимости государственной регистрации договора аренды заключенного на срок не менее года.

8. В результате анализа правовых норм об аренде, были обнаружены пробелы в законодательстве в части регулирования такого нового объекта недвижимости как машино-место. Субъектами, заключающими договоры аренды, предметом которых является машино-место, могут быть как физические лица, использующие его для личных, бытовых и семейных нужд, так и юридические лица и индивидуальные предприниматели, использующие машино-места для извлечения прибыли. В судебной практике имеются неоднозначные свидетельства заключения таких договоров на основе общих

норм об аренде, норм об аренде зданий и сооружений, а также норм договора хранения транспортных средств, в результате чего суды признают такие договоры смешанными. Автор предлагает внести в ГК РФ параграф, регулирующий правоотношения аренды машино-мест - §7 в составе гл. 34 ГК РФ «Аренда машино-мест».

9. Автором предложено понятие договора аренды машино-мест: «По договору аренды машино-места арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору или предоставить арендатору возможность пользоваться машино-местом в составе автостоянки, находящейся в здании или сооружении.

10. Автором предложено установить общие требования к форме и содержанию договора, положения об арендной плате, а также требования к порядку передачи машино-места, также установить обязанность арендатора по возвращению беспрепятственного доступа арендатора к машино-месту при прекращении договора аренды машино-места.

Научно-практическая значимость исследования заключается в возможности использования предложений и выводов, сформулированных в работе для совершенствования действующего законодательства по вопросу аренды таких объектов недвижимости как помещения, машино-места, а также части зданий, сооружений и помещений.

Структура магистерской работы обусловлена целями и задачами исследования, сущностью анализируемых проблем и соответствует логике изложения. Магистерская работа включает в себя введение, две главы: первая - *Правовая природа договора аренды недвижимости*, вторая - *Отдельные аспекты правового регулирования договора аренды недвижимости*, каждая из которых состоит из трех и двух параграфов соответственно, заключение, список использованной литературы.

Апробация результатов работы. Подготовлены научно-практические статьи:

- Колоярцева А. Д. Осуществление правомочий собственника в

отношении парковочных машино-мест по современному российскому законодательству: правовое регулирование и перспективы его развития / Материалы XI Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России» (Саратов, 26 апреля 2018 г.): сборник научных статей. Саратов: Издательство «Саратовский источник», 2018. С. 124-128.

- Колоярцева А. Д. Проблемы определения терминов «машино-место», «автостоянка», «парковочное место», их соотношение и современное правовое регулирование / Материалы Международной научно-практической конференции научно-издательского центра «АЭТЕРНА» (Волгоград, 25 января 2019 г.): сборник научных статей. Волгоград: Научно-издательский центр «АЭТЕРНА», 2019. С. 185-189.

- Колоярцева А. Д. Особенности судебной практики по регистрации права собственности на машино-место до и после принятия изменений в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» / Материалы XII Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России» (Саратов, 25 апреля 2019 г.): сборник научных статей. Саратов: Издательство «Саратовский источник», 2019.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается актуальность темы магистерской работы, степень научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, теоретическая, эмпирическая база работы, доказывается ее научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту, содержатся сведения об апробации результатов исследования и о структуре работы.

В главе первой - *Правовая природа договора аренды недвижимости* - рассматривается становление и развитие договора аренды. Содержание договора на протяжении истории развития права не претерпевало существенных изменений, но под влиянием смены экономических систем,

политики государства, нормы об аренде подвергались корректировке в соответствии с требованиями времени, оставаясь одним из способов извлечения прибыли. В первом параграфе главы делаются следующие выводы. Начало правового регулирования арендных правоотношений было положено в Древнем Риме, тогда же сформулированы основные положения, которые в результате рецепции римского права вошли в право европейских стран много столетий спустя, такие как вопрос платы за предоставление собственности во владение и пользование, срок договора и возможность его продления. Среди изменений можно назвать принадлежность плодов и продукции в дореволюционной России – она не выделялась из правомочия пользования арендатора, сейчас – выделяется. Также в советское время, когда экономика была плановой, все ресурсы использовались во благо командно-административной системе – в аренду предлагалась неиспользуемая недвижимость. В настоящее время широкое использование договоров аренды, в т.ч. аренды недвижимости, как государственными органами, так и гражданами в предпринимательской деятельности является показателем становления и развития рыночной модели экономики.

Во втором параграфе главы автором исследуется вопрос классификации договора. В научной литературе его определяют как возмездный, взаимный (синаллагматический), консенсуальный (применимо не ко всем видам аренды и не во всех ситуациях) договор. Наличие в законодательстве требования о государственной регистрации отдельных видов рассматриваемого вида договора лишает его консенсуальности, но и не позволяет с уверенностью отнести его к реальным.

В третьем параграфе автором рассматривается дискуссионный вопрос о тождественности элементов и признаков договора и решается в пользу различия этих понятий. Традиционно выделяют субъекты, предмет (объект) и содержание договора. Сторонами договора аренды недвижимости являются арендатор и арендодатель. Отождествление понятий предмета и объекта

договора также является дискуссионным вопросом в доктрине, и эта проблема нашла отражение в параграфе.

Договор может заключаться как с указанием срока, так и без такового, в связи с этим условием, а также в зависимости от субъектов договора, вводится условие о государственной регистрации договора аренды недвижимости.

Установленный законом и представленный в работе перечень прав и обязанностей арендодателя и арендатора в научной литературе часто называется традиционным. Конечно, он не является исчерпывающим, содержание договора зависит от воли сторон, устанавливается и дополняется по их взаимной договоренности.

Во второй главе - *Отдельные аспекты правового регулирования договора аренды недвижимости* – в первом параграфе главы проведено изучение правового регулирования аренды машино-мест по действующему законодательству и по ситуациям судебной практики. Машино-место законодательно признано самостоятельным объектом недвижимости, но в гражданском обороте договор аренды машино-места подвергается регулированию общими положениями об аренде, либо нормами о хранении транспортных средств, либо признается непоименованным (смешанным) гражданско-правовым договором.

Для разрешения вопроса квалификации договора аренды, объектом которого является машино-место, и устранения формирования неоднозначной судебной практики применения норм к подобным договорам, автором предложено внести раздел - §7 в составе гл. 34 ГК РФ «Аренда машино-мест».

В гражданско-правовых договорах часто встречаются положения, описывающие нахождение машино-мест в помещениях, а также в частях зданий, сооружений и помещений, т.е. индивидуализация объекта недвижимости происходит через объекты, правовой статус которых не регулируется законом.

Во втором параграфе главы автором рассматривается вопрос различия понятий здания, сооружения и помещения. Здания и сооружения выделены в

отдельный параграф ГК РФ по принципу неразрывной связи с землей, но гражданское законодательство, употребляя эти термины, не дает их толкования. Определение дается в иных нормативных актах. Исходя из анализа нормативно-правовой базы делается вывод о том, что помещения являются частью зданий и сооружений и входят в них. Вопрос аренды помещений также не является урегулированным в действующем законодательстве, но в нем не содержится прямого запрета на такой вид аренды, равно как и не запрещается в принципе арендовать часть здания или сооружения, а значит, и помещения. Выделяется вопрос о существовании аренды отдельных частей этих объектов и использование их в целях возникновения арендных правоотношений на примере неоднозначной судебной практики.

Для решения проблемы с правовым регулированием аренды помещений, а также частей зданий, сооружений и помещений, автор полагает возможным внести изменения в нормы об объектах аренды, в частности, включить в их число *помещения, части* зданий, сооружений и помещений.

В главе рассматривается один из спорных вопросов по государственной регистрации договоров аренды недвижимости с позиции конкуренции норм гражданского законодательства. Общими положениями установлена диспозитивная норма о необязательности указания срока договора аренды. Специальными нормами об аренде зданий и сооружений предусмотрены нормы, указывающие на обязательность государственной регистрации данного вида договора, в зависимости от срока, на который он заключен, т.е. указание срока договора является обязательным условием. Автор считает целесообразным при отсутствии специальных норм для регулирования аренды помещений распространить требования ст. 651 ГК РФ по государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений независимо от срока, на который они заключаются (менее года или более одного года).

В заключении обобщаются результаты исследования и делаются выводы.

Договор аренды имеет длительную историю правового регулирования, она идет с древних времен Рима и нашла отражение в действующем законодательстве, претерпев незначительные изменения. В целом можно говорить о том, что конструкция договора аренды дошла до нас в первоначальном виде, но в результате рецепции права «подстроилась» под существующие в России экономические модели.

Исследуя вопрос консенсуальности договора аренды, находятся спорные положения в науке и судебной практике по данному вопросу, в результате чего автор полагает возможным выделить договор аренды с государственной регистрацией в качестве отдельного вида договора при определении характеристики его реальности или консенсуальности, поскольку отнести его ни к одному из приведенных видов не представляется возможным.

Для договоров аренды транспортного средства с экипажем и договора аренды машино-места, в отношении которых существует позиция о спорности признака консенсуальности, целесообразно, во-первых, выделить договор аренды машино-места в отдельный параграф в ГК РФ, во-вторых, указать во введенном параграфе на момент возникновения обязательства по оплате по такому договору. Оно возникает у арендатора с момента передачи во временное владение или пользование машино-места.

В первой главе автор, исследуя вопрос синонимичности и взаимозаменяемости терминов элементы и признаки договора аренды, заключает, что элементы - это структурные части договора, содержащие суждения о сущности и правовой природе договора, в то время как признаки - это характеристики, позволяющие квалифицировать договор.

Автор рассматривает вопрос различия понятий объект и предмет договора, и считает, что целесообразно по договору аренды объектом считать то имущество, которое подлежит передаче в пользование либо владение и пользование арендатора. Данный вывод делается на основе п.3 ст. 607 ГК РФ,

где прямо указано, что в договоре аренды под угрозой признания его незаключенным должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить *имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды*. Тогда как предметом договора можно считать совокупность прав и обязанностей сторон договора.

Во второй главе работы автор для разрешения проблемы отсутствия правового регулирования отношений аренды, в которых объектом является машино-место, а также формирования однозначной судебной практики, предлагает внести в ГК РФ раздел - §7 в составе гл. 34 ГК РФ «Аренда машино-мест». В данном разделе предложено установить понятие договора аренды машино-мест, требования к форме и содержанию, включить положения об арендной плате, порядке передачи машино-места при заключении и расторжении договора.

Во втором параграфе главы автором рассматривается вопрос различия понятий здания, сооружения и помещения, исследуется вопрос аренды не всего здания, сооружения или помещения, а возможность аренды их частей, которая существует в гражданском обороте и признана судебной практикой, но до настоящего времени не нашла отражения в действующем законодательстве. Автор предлагает внести соответствующие изменения в статьи ГК РФ для определения статуса недвижимых вещей в отношении помещений, а также частей зданий, сооружений и помещений.

Также автор полагает целесообразным изменить наименование статьи 650 ГК РФ с «Договор аренды здания и сооружения» на «Договор аренды здания, сооружения и помещения». Внести изменения в текст ч.1 ст. 650 ГК РФ и дополнить ее:

1. По договору аренды здания, сооружения или помещения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание, сооружение или *помещение*.

1.1. Правила настоящего параграфа применяются к аренде *части зданий, сооружений и помещений*.

Предложенные автором работы изменения в законодательство в случае их принятия позволят отказаться от «пробельного регулирования» отношений аренды, будут наиболее полно отражать обобщения судебной практики по данному вопросу, позволят судам ссылаться на эти нормы и будут соответствовать современным реалиям.