

Правоведение

УДК 347.462.2

А.В. БАЗАЕВА

(bazaevaanastasiya@yandex.ru)

Волгоградский кооперативный институт (филиал) Российского университета кооперации

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Рассмотрены наиболее явные проблемы законодательства, связанные с регулированием договора аренды. Также обозначены некоторые пути решения данных проблем и предложения по совершенствованию российского законодательства в части, связанной с договором аренды.

Ключевые слова: договор аренды, проблемы, имущество, судебная практика, законодательство, государственная регистрация.

Аренда (от латинского *arrendare* – отдавать внаем) – Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) определяет аренду как договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [1].

Актуальность данной темы характеризуется требованиями сегодняшнего дня, расширением судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым (движимым) имуществом. Вопросы, связанные с данной темой, в настоящее время занимают ключевое место в гражданско-правовой науке и хозяйственном обороте, т. к. разнообразие форм сдачи помещений в аренду является мощным рычагом регулирования рыночных отношений.

Общие нормы об аренде, содержащиеся в § 1 гл. 34 ГК РФ, применяются ко всем видам аренды, если иное не предусмотрено специальными нормами § 2–6 гл. 34 ГК РФ. Кроме того, ко всем видам аренды применяются нормы общей части обязательственного права и, в крайнем случае, общие положения ГК РФ, если общие нормы об аренде содержат правовые пробелы. Данное толкование нормы может привести к трем проблемам.

Первой проблемой является то, что нет определенного критерия для систематизации типов договора аренды. Не урегулированы договоры аренды, которые имеют не меньшую самостоятельность, чем приведенные в § 2–6 гл. 34 ГК РФ. Например, аренда нежилых помещений по ГК РФ обусловлена общими положениями о договоре аренды, что вызывает достаточно проблем и «компромиссных» решений в судебной практике. Одним из примеров таких «компромиссных» решений является информационное письмо Президиума ВАС РФ № 53 [3].

Второй проблемой является «пересечение» отдельных типов договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества, т. е., тот или иной договор имеет признаки одновременно нескольких видов договора аренды (или нескольких договоров аренды отдельных видов имущества): лизинг здания, прокат транспортного средства. Возникает дилемма, нормы каких параграфов гл. 34 ГК РФ использовать к ним в преимущественном порядке. В ГК РФ используются понятия и «виды договора аренды» и «договоры аренды отдельных видов имущества». И все же остается неясным, какой критерий положен в основу выделения договоров аренды [2, с. 12].

Третьей проблемой является то, что ко многим видам договора аренды применяются нормы § 1 и 2–6 гл. 34 ГК РФ, урегулированные иными законами. Например, передача водных объектов, земельных участков, лесных участков, участков недр, объектов культурного наследия, транспортных средств в пользование, регулируется специальным законодательством: Земельным Кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Лесным Кодексом Российской Федерации (далее – ЛК РФ), Кодексом торго-

вого мореплавания Российской Федерации (далее – КТМ РФ), Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации (далее – КВВТ РФ), Законом Российской Федерации «О недрах» и т. д. Но при этом, нормы гражданского права, которые содержатся в другом законодательстве, не должны противоречить ГК РФ, в соответствии с принципами, установленными в п. 2 ст. 3 ГК РФ. Если другой закон установил иную норму, которая не имеется в ГК РФ, то будет применяться другой закон. Если какой-либо закон имеет норму отличную от нормы, содержащейся в ГК РФ, то в этом случае будет применяться ГК РФ. Но есть правила, в соответствии с которыми ГК РФ отсылает к какому-либо закону, то в этом случае, нормы другого закона будут применяться в первую очередь.

Много вопросов в правоприменительной практике возникает в связи с неурегулированностью предварительного договора аренды. По общему правилу невозможно распоряжение несуществующей вещью, а договор, заключенный в отношении ее, с учетом ст. 168 и 209 ГК РФ, ничтожен. В силу ст. 429 ГК РФ предметом данного договора является не сам объект, а «обязанность заключить в будущем договор в отношении объекта недвижимости». Тем самым законодатель допускает его заключение, как при отсутствии самого объекта, так и при отсутствии у лица в момент заключения предварительного договора каких-либо прав в отношении этого объекта [4].

Нечеткое или неполное описание будущего объекта аренды может повлечь за собой неисполнимость предварительного договора аренды из-за невозможности доказать, что реальный объект соответствует тому, что описан в предварительном договоре. Таким образом, несмотря на довольно четкое изложение норм об аренде в ГК РФ в правоприменительной практике возникает достаточно большое количество вопросов, о чем свидетельствует наличие иногда прямо противоположных решений судов [5, с. 98].

Можно выделить основные направления совершенствования правового регулирования договора аренды.

Введение в гражданское законодательство различного количества отношений, связанных с арендой, привело к увеличению количества арбитражных вопросов, которые возникли из-за не полного разъяснения института аренды. Вот некоторые вопросы, связанные с проблемой регулированием арендных, так же и лизинговых, отношений.

Если рассматривать п. 1 ст. 131 ГК РФ, то становится ясно, что регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, и иные права в случаях, предусмотренных законом. Гражданское законодательство России право аренды относит к обязательственным правам. А значит договор аренды недвижимости сроком более одного года подлежит государственной регистрации. В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ «договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Рассматривая ст. 651 ГК РФ, можно прийти к выводу, что в данной статье нет правила, которое устанавливало бы регистрацию прекращения зарегистрированного договора аренды недвижимости. В названии данной статьи содержится разделение на «форма договора» и его «государственная регистрация». В дефиниции «форма договора», установленной в ст. 158 ГК РФ, говорится, что она может быть «...устной или письменной форме (простой или нотариальной)» и она не включает указание на государственную регистрацию. Отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора.

Таким образом, рассмотрев данный вопрос, можно прийти к выводу, что, несмотря на правовое регулирование элементов арендных отношений в ГК РФ, все же возникают арбитражные споры в этой сфере. Рассмотрены основные дискуссионные вопросы, касающиеся договора аренды. Несомненно, ему уделяется должное внимание на законодательном уровне, поэтому если те или иные трудности связаны с применением норм права касательно договора аренды, они должны быть устранены.

В целях совершенствования действующего законодательства, регулирующего аренду, предлагается внести соответствующие изменения в действующее гражданское законодательство. Возникает предложение об установлении государственной регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды. В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Вместе с тем, отсутствуют законодательные нормы, предписывающие необходимость регистрации прекращения зарегистрированного договора аренды недвижимости. Отсутствие правового механизма погашения записи о регистрации договора аренды в связи с его прекращением по причине истечения срока действия, соглашения сторон и т. д. порождает различную практику относительно необходимости регистрации соглашения о прекращении договора.

В этой связи представляется целесообразным добавить в п. 2 ст. 651 ГК РФ абз. 2 следующего содержания: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на неопределенный срок или заключенный на срок менее года, возобновленный на тех же условиях на неопределенный срок, по истечении годичного срока со дня заключения договора подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Дополнить п. 1 ст. 452 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Соглашения об изменении существенных условий или расторжении договора, подлежащего государственной регистрации, подлежат государственной регистрации».

Изложить абз. 2 ст. 1 ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции:

«С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества в течение месяца со дня заключения договора».

Данное изменение порядка регистрации договора аренды позволит, с одной стороны, урегулировать отношения, связанные с заключением договоров аренды здания (сооружения) на неопределенный срок, с другой стороны, обеспечит правовые гарантии для арендатора, возобновивших договор по истечении годичного срока.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.11.2017).
2. Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2011.
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 <О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений> // Справочно-правовая система КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.11.2017).
4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 июля 2009 г. № 402/09 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.11.2017).
5. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 2005. Т. 2.

ANASTASIYA BAZAEVA

Volgograd Cooperative Institute (branch) of the Russian University of Cooperation

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE RENTAL AGREEMENT

The most obvious problems of legislation related to the regulation of the lease agreement are considered. Some ways of solving these problems are also indicated, and proposals for improving Russian legislation in the part related to the lease agreement.

Key words: lease agreement, problems, property, arbitrage practice, legislation, state registration.