

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассмотрена практика применения договора аренды. Рассмотрены основные ошибки, допускаемые при заключении договоров аренды. Авторами представлен анализ судебной практики по договорам аренды.

The article considers the practice of applying a lease agreement. The main mistakes made at the conclusion of lease agreements are considered. The authors present an analysis of judicial practice on lease agreements.

*Ключевые слова:* договор; сделка; аренда; договор аренды недвижимости; объект аренды; недвижимость; судебная практика.

*Key words:* agreement; transaction; lease; real estate lease agreement; lease object; real estate; judicial practice.

В связи с развитием рыночных отношений существенное значение получает изучение договорных форм осуществления хозяйственной деятельности, среди которых особую роль играет аренда. Договор аренды недвижимости (далее – договор аренды) – наиболее распространенный договор, который регулирует обязательства по передаче имущества в пользование в гражданском обороте. По сфере своего использования он находится примерно на втором месте, уступая лишь договору купли-продажи.

Договор аренды отнесен к группе сделок, которые регламентируют отношения по передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в собственность, договор аренды не ведет к смене титула собственника, а, соответственно, в юридическом смысле он формирует такие отношения товарообмена, при которых товаром признается не вещь, а право пользования данной вещью. Имущество по этому договору может быть передано арендатору исключительно в пользование или в пользование и во владение одновременно, не предусматривая при этом права распоряжения им.

Используя договор аренды, собственники имеют возможность вовлечь в гражданский оборот временно неиспользуемое ими имущество. В это же время граждане и юридические лица получают возможность временно приобрести необходимое им имущество для удовлетворения собственных потребностей при затрате незначительных (в сравнении с приобретением в собственность) средств на размещение офисов, торговых точек, складских либо производственных помещений и т. п. Это особенно значимо для вновь созданных коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей, которые могут высвободившиеся финансовые средства направить на другие цели.

Основу правового регулирования договора аренды составляют нормы гл. 34 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З (далее – ГК), а также иных актов законодательства [1].

Договор аренды недвижимости очень распространен, и в каждой организации хоть раз с ним сталкивались. Несмотря на это, при его заключении и исполнении стороны часто допускают ошибки, что подтверждает и судебная практика.

Так, достаточно часто нарушается порядок совершения сделки. По общему правилу юридическое лицо совершает сделки через свои органы, которые действуют в соответствии с законодательством и учредительными документами. В законодательстве закреплено общее правило, что хозяйственное общество вправе совершать крупные сделки по решению общего собрания его участников. Сделка по сдаче в аренду недвижимости может быть отнесена к крупной сделке. Об этом часто забывают стороны договора и, как результат, нарушают порядок совершения крупной сделки.

В учредительных документах обычно указаны полномочия исполнительного органа и иных органов управления, а также ограничения этих полномочий. Как показывает практика, для совершения сделок с недвижимостью, в том числе для сдачи в аренду, зачастую требуется одобрение общего собрания участников. Этот момент стороны также могут упустить и соответственно заключить сделку с нарушением установленного порядка.

Если нарушен порядок совершения сделки, договор аренды может быть признан недействительным.

Так, можно рассмотреть случай, когда в судебной практике стороны заключили договор аренды недвижимого имущества. Согласно уставу арендодателя необходимо предварительное одобрение подобных сделок общим собранием участников общества. Одобрение получено не было. В таком случае суд признает сделку недействительной [2].

Таким образом, рекомендуется убедиться в том, что представитель контрагента вправе подписывать конкретный договор аренды без соответствующего решения общего собрания участников или иного органа управления, контроля. Это можно сделать, ознакомившись с учредительным документом арендодателя. Если решение общего собрания или иного органа контрагента необходимо, то перед подписанием договора следует попросить его предоставить.

Еще одна ошибка в договоре – четко не определен объект аренды. При описании объекта аренды указываются данные, которые точно позволяют идентифицировать имущество, передаваемое в аренду. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте аренды считается несогласованным, а соответствующий договор – незаключенным.

Судебная практика говорит о том, что, если стороны подписали договор субаренды, то согласно ему субарендатор 1 передает субарендатору 2 часть асфальтированной площадки, находящейся на АЗС А-100. Иной информации, позволяющей идентифицировать объект аренды, текст договора не содержал. Суд может прийти к выводу, что договор субаренды не заключен.

Стороны подписали договор аренды, согласно которому объект аренды – часть капитального строения, расположенного по определенному адресу, общей площадью 484 м<sup>2</sup>, площадь всего капитального строения составляет 778 м<sup>2</sup>. Из договора нельзя определить четкое месторасположение передаваемых в аренду помещений в капитальном строении: где они находятся, их планировку и состав помещений. Суд в таком случае должен признать договор незаключенным [3].

Во избежание ошибки в договоре аренды при описании передаваемого имущества целесообразно прописать:

- вид недвижимости: капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место или их часть;
- назначение;
- местонахождение (если объект аренды – часть капитального строения, то рекомендуем точно описать ее положение в этом строении, к договору может быть приложен план капитального строения с обозначением площадей, передаваемых в аренду);
- площадь и (или) другие размеры.

Имеются также ошибки в аренде незарегистрированной недвижимости. Так, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями также могут быть лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Недвижимое имущество считается созданным и, соответственно, приобретает собственника с момента государственной регистрации его создания. Поэтому по общему правилу в аренду может быть передано только недвижимое имущество, зарегистрированное в установленном порядке. Отсутствие регистрации права собственности на вновь созданное недвижимое имущество является основанием для признания договора аренды ничтожным.

В судебной практике стороны заключили договор аренды площадки и нежилого помещения. На дату заключения договора переданная в аренду площадка и права собственности арендодателя на нее зарегистрированы не были. Суд может признать договор в части аренды площадки ничтожным [3].

Однако в случае, если арендодателем является государство или хозяйственное общество, в уставных фондах которых более 50% акций принадлежит государству, объектом договора аренды могут быть капитальные строения (здания, сооружения), права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, и их части. При этом капитальное строение (здание, сооружение) должно быть зарегистрировано в шестимесячный срок со дня заключения договора аренды, кроме случаев, когда оно расположено на землях общего пользования.

Государственная регистрация создания недвижимости, а также прав на нее подтверждается выдачей свидетельства (удостоверения). Следовательно, чтобы убедиться, что объект аренды зарегистрирован и арендодатель является его собственником, целесообразно попросить арендодателя предоставить соответствующее свидетельство (удостоверение).

Проверить «чистоту» объекта аренды можно по выписке из Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Она содержит следующую информацию об объекте:

- кто является его собственником;
- общая площадь;
- назначение;
- дата государственной регистрации его создания;
- дата последней государственной регистрации изменения объекта;
- кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект;
- сведения об актуальных правах и ограничениях (обременениях) прав на объект, срок их действия и пр.

Односторонний отказ от договора без оснований на это является еще одной ошибкой.

Односторонний отказ от исполнения договора – один из способов расторжения договора. Он возможен в следующих случаях:

- односторонний отказ допускается законодательством для договора соответствующего вида, так законодательство предусматривает право на односторонний отказ только для договора аренды, срок пользования объектом аренды в котором не определен;
- право на него предусмотрено в договоре.

Как показывает практика, это правило часто забывается. В результате этого арендатор или арендодатель может направить уведомление об одностороннем отказе от договора контрагенту и считать договор расторгнутым. И, как следствие, перестать выполнять свои обязательства по нему. Однако договорные отношения в таком случае не прекращаются и стороны должны выполнять свои обязательства по договору надлежащим образом, пока он действует.

Судебная практика по этому вопросу говорит следующее: стороны заключили договор аренды. До истечения его срока арендатор уведомил арендодателя о прекращении своих обязательств по договору в связи с освобождением помещения и отказался платить арендную плату. Договор не предусматривал право арендатора на односторонний отказ. Соглашения о расторжении договора стороны не достигли. Суд может взыскать с арендатора арендную плату за период действия договора [3].

Если договор не предусматривает право сторон на односторонний отказ от него, он может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по требованию арендатора (арендодателя) в судебном порядке.

Еще одна ошибка – неверно определен размер арендной платы после прекращения договора.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Арендная плата взыскивается в размере, определенном договором аренды. При этом в договоре арендная плата за период просрочки может быть зафиксирована в большем размере, чем она была до прекращения договора.

В судебной практике встречаются дела, когда стороны заключили договор аренды. Арендатор реализовал свое право на односторонний отказ от договора. Договор был расторгнут, однако арендатор в установленный срок не освободил помещение.

По условиям договора в случае просрочки возврата помещения арендная плата уплачивается в трехкратном размере за весь период просрочки. Арендатор считал, что арендная плата за фактическое пользование арендуемым имуществом после истечения срока действия договора должна быть уплачена в том размере, который определен в договоре до истечения его действия.

Суд вправе взыскать с арендатора арендную плату в трехкратном размере за каждый день пользования помещением после прекращения договора [3].

Таким образом, необходимо помнить, что прекращение действия договора не исключает обязанность арендатора уплатить арендную плату за период просрочки возврата арендуемого имущества. При этом ее размер определяется исходя из условий договора, даже если он уже не действует.

### Список использованных источников

1. **Гражданский** кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2023.
2. **О некоторых** вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений : постановление Пленума Высшего Хоз. Суда Респ. Беларусь от 15 февр. 2012 г. № 1 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2023.
3. **Судебная** практика // ilex: (BY) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://ilex.by/oshibki-pri-zaklyuchenii-i-ispolnenii-dogovora-arendy-nedvizhimosti/>. – Дата доступа : 02.04.2023.