

FEATURES OF PROCEDURAL STATUS

© 2014

Vardanyan V.M., postgraduate European Regional Educational Academy,
Republic of Armenia, Yerevan

Annotation: The author considers some features of the procedural status of participants in special proceedings; it highlights a number of issues related to the imperfection of the current legislation of the Republic of Armenia. In particular, the law does not define the other person concerned in a particular industry, at what stage and how they can be involved in the case, which are the procedural consequences of their attraction, and so on. In summary, the author notes that in cases of special proceedings the applicant and other interested parties are independent entities in pursuing the same or separate interests, therefore, it necessary to legally establish a procedure for the involvement of other parties in the proceedings, as well as the possibility of procedural succession for affairs of special production.

Keywords: special production, classification, the applicant, adopter, guardian, trustee, legal entity, a judicial act, property counterclaim.

УДК 347

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА АРЕНДУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

© 2014

Веселова О.С., магистрант кафедры «Гражданское право и процесс»
Тольяттинский государственный университет, Тольятти (Россия)

Аннотация: Статья посвящена составлению и заключению договора на аренду зданий и сооружений, а также анализу правовых оснований его заключению.

Ключевые слова: правоотношение, договорное право, договор, договор аренды, аренда.

Договор аренды зданий и сооружений в силу специфики предмета аренды является самостоятельным видом аренды, который характеризуется высокой стоимостью и особой значимостью для гражданского оборота. Здания и сооружения квалифицируются как объекты недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Арендодателем по договору аренды зданий и сооружений вправе выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул как собственника здания или сооружения, так и лица, управомоченного законом или собственником сдавать данные объекты в аренду. В том случае, если в аренду сдается здание или сооружение, являющееся государственной или муниципальной собственностью и не закрепленное за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, то арендодателями по этому договору выступают органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Так, Министерство государственного имущества РФ выступает арендодателем в отношении находящихся в федеральной собственности административных зданий, сооружений и нежилых помещений, не закрепленных за другими юридическими лицами на вещном праве.

В соответствии с п. 1 ст. 650 ГК РФ по договору аренды

здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение [1].

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. 2 ст. 434 ГК РФ).

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Данный договор является:

- консенсуальным (т.е. он признается заключенным уже с момента подписания - до непосредственной передачи имущества в аренду);
- взаимным (при заключении договора у обеих сторон договора возникают как права, так и обязанности по отношению друг к другу);
- возмездным (договор в обязательном порядке предполагает наличие платы за пользование арендованным имуществом).

Отдельно обратим внимание, что если здание или сооружение не принадлежит арендодателю на праве собственности, то сдача такого имущества в аренду возможна только при условии соблюдения арендодателем всех ограничений,

наложенных собственником в силу закона или договора.

Так, например, государственная организация вправе сдавать в аренду находящиеся у нее в хозяйственном ведении здания и сооружения только с согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ) [2].

Срок договора аренды определяется сторонами свободно, специальных указаний в Гражданском кодексе не содержится. Договор может быть заключен на срок до одного года, более одного года либо на неопределенный срок (в этом случае контрагенты просто не указывают, на какой срок заключен договор). С периодом действия договора аренды здания (сооружения) связана необходимость государственной регистрации договора. В том случае, если он заключен на срок, превышающий один год, договор аренды подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

При продлении договора аренды здания или сооружения заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу п. 2 ст. 651 ГК РФ [3].

Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения) (п. 3 ст. 26 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ) [4].

Если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору по общему правилу (если стороны в договоре не оговорили иное право арендатора) предоставляется право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для использования в соответствии с его назначением.

Если же арендодатель не является собственником, то объем правомочий арендатора в отношении земельного участка определяется только на основе анализа объема правомочий арендодателя. Более того, в Гражданском кодексе РФ четко установлено, что аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Обратим внимание, что арендатору и арендодателю не нужно заключать дополнительное соглашение для описания права пользования земельным участком. Правоустанавливающим документом в данном случае будет сам договор аренды зданий и сооружений.

В статье 654 ГК РФ установлено, что применительно к договору аренды зданий и сооружений еще одним существенным условием является его цена: данный договор должен предусматривать размер арендной платы.

Размер арендной платы в договоре аренды зданий и сооружений зависит от множества факторов: от характера предполагаемого использования здания или сооруже-

ния, его технических характеристик.

Арендная плата может определяться в виде фиксированной суммы в месяц либо суммы за единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера. В последнем случае арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения. Право на получение арендной платы возникает только после подтверждения передачи здания или сооружения в аренду [5].

Согласно п. 18 Правил заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования (в том числе созданных государственными академиями наук) или муниципальных образовательных учреждений высшего профессионального образования, государственных научных учреждений (в том числе созданных государственными академиями наук (утв. постановлением Правительства РФ от 12 августа 2011 г. № 677)) при заключении договора в отношении федерального имущества (за исключением имущества государственных академий наук) размер и порядок внесения арендной платы устанавливался с соблюдением следующих условий:

- а) в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;
- б) во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;
- в) в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;
- г) в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы [6].

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные в п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

В Гражданском кодексе РФ закреплена обязанность сторон - арендатора и арендодателя - документально оформить передачу здания или сооружения в пользование арендатору.

В статье 655 ГК РФ сторонам предписывается составить передаточный акт или иной документ о передаче, подписываемый сторонами.

С фактом подписания этого документа (а также с фактом реального предоставления здания или сооружения в аренду) законодатель непосредственно связывает юридическое признание исполнения арендодателем его обязанности передать здание или сооружение арендатору. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон N 135-ФЗ) устанавливает особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

На основании ч. 3.1 ст. 17.1 закона N 135-ФЗ заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования (в том числе созданных государственными академиями наук) или муниципальных образовательных учреждений

высшего профессионального образования, государственных научных учреждений (в том числе созданных государственными академиями наук) осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих требований:

- 1) арендаторами являются хозяйственные общества, созданные учреждениями, указанными в абз. 1 данной части;
- 2) деятельность арендаторов заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау)), право использования которых внесено в качестве вклада в их уставные капиталы;
- 3) договорами аренды устанавливается запрет на сдачу в субаренду этого имущества, предоставленного хозяйственным обществам по таким договорам аренды, передачу хозяйственными обществами своих прав и обязанностей по таким договорам аренды другим лицам, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог таких арендных прав [7].

Если государственная или муниципальная организация, образующая социальную инфраструктуру для детей, сдает в аренду закрепленные за ней объекты собственности, заключению договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем в порядке, установленном п. 2 ст. 13 Федерального закона РФ от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации», оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания. Договор аренды не может заключаться, если в результате проведенной оценки последствий его заключения установлена возможность ухудшения указанных условий [8].

Согласно письма Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 18 мая 2011 г. № ЮП-03/13989 «О порядке осуществления полномочий собственника в рамках постановления правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. № 537 «О порядке осуществления Федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя» что для учета договоров аренды (дополнительных соглашений к ним, согласований по субаренде и др. документов) и безвозмездного пользования, контроля за использованием федерального имущества и исполнением обязанностей арендаторов и

ссудополучателей, администрирования поступлений в федеральный бюджет доходов от сдачи в аренду федерального имущества (уточнение ошибочно перечисленных и возврат излишне уплаченных денежных средств), а также отстаивания интересов Российской Федерации в досудебном и судебном порядке предлагаем предусматривать в соответствующих договорах аренды, безвозмездного пользования пункт, согласно которому копия такого договора, а также все связанные с ним документы должны представляться в территориальные органы Росимущества [9].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996. N 14-ФЗ - Часть 2.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013).
3. Письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 18 мая 2011 г. № ЮП-03/13989 «О порядке осуществления полномочий собственника в рамках постановления правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. № 537 «О порядке осуществления Федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя»».
4. Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним».
5. Васильева М., Карсетская Е., Кирюшина И., Крутякова Т., Мешалкин В., Шершнева А. Аренда: правовое регулирование, бухгалтерский и налоговый учет // Журнал «Экономико-правовой бюллетень» №10, 2005 г.
6. Постановление Правительства РФ от 12 августа 2011 г. № 677 «Об утверждении правил заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования (в том числе созданных государственными академиями наук) или муниципальных образовательных учреждений высшего профессионального образования, государственных научных учреждений (в том числе созданных государственными академиями наук)».
7. Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
8. Федеральный закон РФ от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации».
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»».

THE LEGAL GROUNDS FOR THE CONCLUSION OF THE CONTRACT ON THE LEASE OF BUILDINGS AND STRUCTURES

© 2014

Veselova O.S., undergraduate department «Civil Law and Procedure»
Togliatti state University, Togliatti (Russia)

Annotation: Article is devoted to the preparation and conclusion of a contract for the rental of buildings and structures, as well as the analysis of the legal grounds for its conclusion.

Keywords: relationship, contract, agreement, lease, rent.