

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Рената Романовна Ленковская, к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса

Тел. (495) 783-68-48, e-mail: rlenkovskaya@miemp.ru

Московский университет им. С.Ю. Витте

<http://www.muiiv.ru>

Государственная регистрация договора аренды недвижимости используется в первую очередь в качестве основного инструмента для обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости, влияния на развитие рыночных отношений. Государственная регистрация договора аренды зданий и сооружений является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения у арендатора права пользования объектом аренды и должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В связи с тем, что в настоящее время отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила, регулирующие договор аренды недвижимого имущества. Незарегистрированный договор аренды нежилых помещений сроком более одного года является незаключенным, что, тем не менее, не является основанием в отказе судами восстановления нарушенных прав субъектов, вступивших в фактические арендные отношения.

Ключевые слова: недвижимость (недвижимое имущество), рынок недвижимости, аренда (договор аренды), государственная регистрация, нежилое помещение.



Р. Р. Ленковская

Для органов государственного управления, а также для государства в целом не могут быть безразличны процессы, протекающие на рынке недвижимости (это касается как самого государства как крупнейшего участника рыночных отношений в сфере недвижимости, так и отдельных регионов, где имеются свои собственные тенденции развития, законы функционирования, отражающие взаимодействие различных интересов участников рыночных отношений), поэтому обеспечение возможности влияния со стороны государства на данные правоотношения являются целью государственной регистрации. Российская Федерация использует государственную регистрацию договора аренды в первую очередь в качестве основного инструмента для обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости, влияния на развитие рыночных отношений в направлении их гармонизации в целях формирования благоприятной экономической ситуации.

Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения у арендатора права пользования объектом аренды и должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1] (далее – Закон о регистрации). Исключение составляют договоры аренды недвижимости, заключенные 2 и 3 марта 2013 г. в связи с внесенными изменениями законодательства в конце численных норм и применению их на практике.

Изначально нормы Гражданского кодекса РФ о недвижимости не включали (как не включают и сегодня) в состав объектов недвижимого имущества отдельные нежилые помещения. Они приобрели статус недвижимости в 2012 – начале 2013 года [2] (договоры аренды недвижимого имущества, заключенные в эти дни, не подлежат государственной регистрации, и отсутствие такой регистрации не влияет на их заключенность).

В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной регистрации подлежит договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года. Таким образом, Гражданский кодекс РФ не требует регистрировать право аренды. Из этого видно, что возникает определенное несоответствие между положениями ГК РФ и Закона о регистрации, что ведет к различному толкованию с введением в действие Закона о регистрации. Следует отметить, что на практике возникает ряд проблем при государственной регистрации данного вида сделок. Не представляется возможным однозначно ответить на ряд вопросов как теоретического, так и практического толка, такие как: будет ли являться нежилое помещение или его часть объектом недвижимости, подлежат ли государственной регистрации только долгосрочные договоры аренды или все, требуется ли регистрация договоров в отношении части помещений [6; с. 2]. Применяя нормы о государственной регистрации договора аренды, суды правомерно исходили из того, что специальные положения п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ могут применяться только в отношении таких специфических объектов, как здания и иные сооружения.

В итоге на практике сложилась парадоксальная ситуация, суть которой сводилась к следующему: договор аренды здания в целом, заключенный на срок менее одного года (например, на шесть месяцев), не подлежал государственной регистрации (п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ), а аналогичный договор аренды или субаренды отдельного нежилого помещения независимо от срока действия не мог считаться заключенным без государственной регистрации в силу положений ст. 609 Гражданского кодекса РФ [10; с. 25]. Вряд ли это положение можно признать логичным: получается, что при заключении договора аренды всего здания регистрация не требуется, а при заключении договора аренды части здания она необходима [8; с. 19]. Данная ситуация рассмотрена в информационном письме Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53, в котором разъясняется, что, согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 Закона о регистрации помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект», входящий в состав зданий и сооружений.

Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ [4]. Если обратиться к судебной-арбитражной практике, то можно обнаружить три разных подхода к применению норм ст. 609 ГК РФ и п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ в отношении аренды нежилых помещений. Так, в некоторых округах существовала практика, основанная на применении исключительно положений ст. 609 Гражданского кодекса РФ, в других, наоборот, приоритет отдавался применению п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ. Существовала и практика, допускающая применение обеих указанных норм в отношении договора аренды нежилых помещений. Если в отношении государственной регистрации зданий и иных сооружений ясность вносили нормы Гражданского кодекса РФ, то в отношении нежилых помещений (в отсутствие специальных норм Гражданского кодекса РФ) нередко осуществлялась двойная государственная регистрация: самого договора (на основании ст. 609 Гражданского кодекса РФ) и права аренды как обременения прав арендодателя (на основании ст. 26 Закона о регистрации). Очевидно, что такая нелепая с правовой точки зрения ситуация не могла не вызвать отклик, в том числе и на уровне акта Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ [5]. В п. 1 Информационного письма Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, во-первых, констатировал, что нежилое помещение отнесено к объектам недвижимого имущества именно Законом о регистрации, во-вторых, обратил внимание судов на то, что нежилое помещение – самостоятельный объект, хотя и входящий в состав здания или иного сооружения.

Незарегистрированный договор аренды нежилых помещений сроком более одного года является незаключенным. Довольно часто суды рассматривают споры, оставляя заявленные требования (например, взыскание задолженности по арендной плате) без удовлетворения по причине незарегистрированного договора аренды нежилого помещения, делая выводы, что в силу ст. 307 Гражданского кодекса РФ это не влечет каких-либо правовых последствий и оснований для взыскания установленной договором арендной платы и штрафных санкций (неосновательного обогащения). Однако нормы гл. 60 Гражданского кодекса РФ предусматривают защиту таких прав истца при наличии доказательств заявленных требований, которые судами в полной мере не исследуются.

Несмотря на то, что стороны не заключили договор, тем не менее, между ними возникли и существует обязательства по договору аренды, которые не могут быть произвольно изменены одной из сторон, если:

- стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован;
- собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний;
- соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими.

И в таком случае пользование имуществом не образует неосновательного обогащения.

Также к незаключенному договору применяется п. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса РФ: лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Юридическая литература последних лет достаточно большое внимание уделяет проблеме определения нежилого помещения как объекта прав. На сегодняшний день в литературе сложились две противоположные позиции. Представители первой отвергают возможность признания нежилых помещений в качестве самостоятельных объектов гражданских прав. Сторонники второй, напротив, признают нежилые помещения самостоятельными объектами гражданских прав и самостоятельными объектами недвижимости. Следует отметить, что законодатель счел возможным закрепить вторую из приведенных позиций. И, как уже было отмечено, Закон о регистрации отнес нежилые помещения к числу недвижимых объектов, права на которые и сделки в отношении которых подлежат государственной регистрации. Представляется, что корни проблемы самостоятельности нежилых помещений как объектов прав лежат в плоскости спора о делимости недвижимых вещей вообще и зданий в частности.

Сущность юридической делимости заключается в том, что вещь сохраняет свою целостность, однако ее части становятся самостоятельными вещами, несущими в себе то же назначение, что и вещь в целом. Большинство дореволюционных цивилистов относили дома (здания) к неделимым вещам. Однако Г.Ф. Шершеневич указывал на то, что и дома можно считать делимыми вещами: «Обширный дом может иметь многочисленные службы и постройки, так что при разделе каждая часть была бы снабжена всем необходимым. Итак, следует признать, что по существу дом должен предполагаться вещью раздельною» [10; с. 116]. Вместе с тем представляется, что Г.Ф. Шершеневич говорил, прежде всего, о делимости дома «по вертикали», а не «по горизонтали», что имеет место в действующем законодательстве. Современная правовая ситуация допустила не только «горизонтальное» деление здания, но и деление его в любых плоскостях [10; с. 117]. Такой подход вызывает на практике значительное число трудностей. По справедливому замечанию Е.А. Суханова, «общим же логическим результатом та-

кого подхода как для жилых, так и для нежилых домов становится «юридическое исчезновение» дома как единого объекта права (ибо юридически он распадается на отдельные составные части)» [8].

Представляется очевидным, что здание – это не просто совокупность помещений, это «системный организм», в состав которого входят коммуникации, так называемые общие помещения (лестницы, крыша, подвал и т.д.). При «исчезновении» здания путем юридического выделения из него самостоятельных нежилых помещений судьба указанного имущества остается вне правового поля. Одной из возможных моделей решения этого вопроса может стать модель общей собственности на общее имущество собственников конкретных нежилых помещений (по сути, возможность применения по аналогии ст. 290 Гражданского кодекса РФ). Однако для этого потребуются внесение соответствующих изменений в действующее законодательство и кардинальное изменение арбитражной практики.

Нельзя обойти вниманием еще одну проблему. Как следует из п. 2 информационного письма, в отношении договоров аренды нежилых помещений должны применяться правила п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ. Из данной формулировки следует лишь то, что высшая судебная инстанция рекомендует судам применять по аналогии только указанную норму. Однако нельзя не обратить внимания на то, что арбитражные суды нередко толкуют содержание данного информационного письма весьма широко, применяя к договорам аренды нежилых помещений по аналогии все нормы, содержащиеся в § 4 гл. 34 Гражданского кодекса РФ об аренде зданий и сооружений. Такое расширительное толкование представляется неверным. Нормы § 4 гл. 34 Гражданского кодекса РФ рассчитаны на применение в отношении исключительно договора аренды здания или иного сооружения как особого объекта недвижимого имущества, имеющего непосредственную связь с земельным участком.

Следовательно, в отношении договора аренды нежилого помещения целесообразно применять общие положения о договоре аренды, а также условия договора, заключенного сторонами. Применение по аналогии отдельных положений § 4 гл. 34 Гражданского кодекса РФ (например, ст.ст. 654, 655) должно иметь соответствующее обоснование в судебном акте. Нельзя не отметить, что практика Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ подтверждает вывод о том, что далеко не все нормы § 4 гл. 34 Гражданского кодекса РФ применимы к договору аренды нежилого помещения. Так, обращение к содержанию Постановлений от 1 февраля 2005 г. № 11301/04 и № 9289/04 позволяет убедиться в том, что Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ занял позицию, в соответствии с которой возможность приобретения арендаторами нежилых помещений в здании каких-либо прав на часть земельного участка, пропорциональную размеру переданных в аренду нежилых помещений, законом не предусмотрена. Это означает, что положения ст. 652 Гражданского кодекса РФ не могут быть применены к договору аренды нежилого помещения, следовательно, арендатор нежилого помещения прав на земельный участок не имеет.

В заключение хотелось отметить, что в комментируемом информационном письме высшая судебная инстанция, не ставя перед собой задачу глубокого теоретического исследования природы нежилого помещения как объекта прав, разрешила данную проблему исключительно с практической точки зрения. Комментируемое информационное письмо касается исключительно государственной регистрации договора аренды нежилого помещения, не затрагивая в целом вопрос о применении норм § 4 гл. 34 Гражданского кодекса РФ, допуская аналогию закона только в отношении п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, вслед за положениями Закона о регистрации Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ признал самостоятельность нежилых помещений в качестве объектов недвижимого имущества. Анализируя положение, сложившееся в области государственной регистрации договора аренды нежилых помещений, можно говорить о двух возможных вариантах совершенствования действующего законода-

тельства: либо унифицировать правила о регистрации недвижимости [7; с. 567], либо распространить требование ст. 651 Гражданского кодекса РФ на государственную регистрацию договоров аренды нежилых помещений независимо от срока, на который они заключаются. Основным аргументом сторонников второго варианта является тот факт, что освобождение от регистрации сделок, заключаемых на срок менее года, может привести к ослаблению государственного контроля в этой области [6; 2].

Литература

1. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
2. Федеральный закон РФ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.
3. Постановление Пленума ВАС РФ «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.01.2013) // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 1.
4. Информационное письмо Президиума ВАС Российской Федерации «О государственной регистрации договора аренды нежилых помещений» от 1.06.2000 г. № 53 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.
5. Пискунова Е.А. Особенности правового регулирования государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 2.
6. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Недвижимость: договоры и комментарии. – М.: Юрайт, 2009.
7. Рузакова О.А. Проблемы государственной регистрации в гражданском праве // Законодательство. 2002. № 2.
8. Суханов Е.А. О принятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12.
9. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. – 2011. – № 3.
10. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – Казань, 1896.

Problems of State Registration of Lease Contract of Real Estate

*R. R. Lenkovskaya, Candidate of Jurisprudence, Associate Professor of Civil Law and Litigation Department
Moscow University after S.Yu. Witte*

First of all the state registration of the real estate lease contract is used as the main tool for ensuring stability of a civil turnover of real estate, influence on development of the market relations. The state registration of the buildings and constructions lease contract is the legal act of recognition and confirmation by the state the emergence of the tenant right to the use of the object of rent and has to be carried out according to the Federal law of July 21, 1997 No. 122-FZ "About the state registration of the rights to real estate and transactions with it". Because now there are no special norms for the state registration of the contracts for non-residential premises leasing, to such lease contracts the rules regulating the leasing real estate contract have to be applied. The unregistered contract for non-residential premises leasing of more than one year term is un concluded which, nevertheless, isn't the reason for the court refusal of restoration of the violated rights of the subjects which have entered the actual rent relations.

Keywords: real estate, real estate market, lease contract, state registration, non-residential premise.