

Тимошевская Ирина Павловна
ФГБОУВО «Российский государственный
университет правосудия»
студент 2 курса
магистерская программа «Юрист в сфере
недвижимости»

ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. В статье рассматриваются проблемные аспекты при заключении договора аренды объекта незавершенного строительства в случае отсутствия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также при отсутствии зарегистрированного права собственности. Автором рассматривается возможность заключения договора аренды объекта капитального строительства. Указывается на наличие пробела в действующем законодательстве.

Ключевые слова: договор аренды, объект незавершенного строительства, государственная регистрация прав, правоустанавливающие документы.

Annotation. This article discusses the possibility of leasing an object under construction in the absence of a document confirming commissioning, as well as in the absence of a registered ownership right. The author considers the possibility of concluding a lease agreement for a capital construction facility. It is indicated that there is a gap in the current legislation.

Keywords: lease agreement, object of unfinished construction, state registration of rights, title documents.

Актуальность данного вопроса состоит в том, что в настоящее время возросло количество гражданско-правовых сделок с объектами незавершенного строительства, в частности передача такого объекта недвижимости по договору аренды. Однако на текущий момент в законодательстве не урегулирован вопрос о допустимости заключения договоров аренды в отношении таких объектов недвижимости.

Арендные отношения представляют собой сложную систему, которая позволяет передавать недвижимое или движимое имущество на временное владение и использование, или на временное использование. Рынок арендных отношений постоянно развивается и совершенствуется.

В момент подписания договора аренды объекта незавершенного строительства, у застройщика может возникнуть проблема отсутствия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но до его получения, они имеют возможность заключить договор аренды и получать платежи от арендаторов. В таком случае, необходимо исключить, что построенный объект может оказаться самовольной постройкой, а арендный договор будет признан недействительным. Таким образом, возникает вопрос о возможности заключения договорных отношений в виде договора аренды, если само здание в эксплуатацию не введено, а право собственности не зарегистрировано в установленном порядке.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2019 № 09АП-12401/2019 рассмотрено дело ИП Зиновьевой Татьяны Владимировны к ООО «А и Партнеры» о признании договора аренды нежилых помещений незаключенным. Основанием для обращения с иском в суд послужил факт того, что объект по адресу: г. Москва, ул. Пресненская набережная, д. 12, "Федерация-Восток", Башня "Б" в эксплуатацию не введен, застройщиком истцу не передан, на государственный кадастровый учет не поставлен, о признании договора аренды нежилых помещений незаключенным, идентифицирующие признаки объекта аренды отсутствуют,

а право собственности на данные объекты не зарегистрировано. Суд при рассмотрении дела указал на тот, факт, что между сторонами был заключен акт приема-сдачи, где указывалось, что передаваемые в аренду помещения находятся в техническом состоянии, пригодном для его эксплуатации по назначению и проведения ремонтно-отделочных работ. В помещении смонтировано техническое оборудование и инженерные системы необходимые и достаточные для проведения ремонтно-отделочных работ. Также в момент заключения сделки, а также в момент принятия имущества в пользование, арендатор не указывал о наличии каких-либо недостатков. Не имеет значения, что на момент подписания договора здание, в котором находится помещение, являющееся предметом договора, не было в установленном порядке введено в эксплуатацию и не соответствовало требованиям для эксплуатации. Это не означает, что предмет договора не был согласован.

Принимая во внимание, что объект незавершенного строительства - это недвижимое имущество и право собственности на такой объект возникает с момента государственной регистрации (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации), а нормы гражданского законодательства не содержат ограничений в отношении сдачи объектов незавершенного строительства в аренду. В связи с чем суд пришел к выводу, что вышеупомянутый объект мог являться предметом арендных отношений несмотря на расположение в здании, не введенном в эксплуатацию в установленном порядке.

Также следует упомянуть, что положения статьи 650 Гражданского кодекса Российской Федерации не запрещают заключать договор аренды объекта незавершенного строительства при наличии зарегистрированного права собственности.

Однако существуют определённые опасения относительно сдачи в аренду объекта незавершённого строительства. Необходимо рассматривать каждый конкретный случай и учитывать все обстоятельства в совокупности.

У объекта отсутствуют четкие признаки или сооружения, а также цели использования его помещений (жилое, нежилое, ввиду соответствия градостроительным нормам) из объекта проблематично извлекать потребительские свойства, хотя именно эта возможность является ключевой для договора аренды. В процессе строительства и по окончании работ происходят изменения в технических, качественных и количественных характеристиках объекта недвижимости, которые не соответствуют в итоге тем, что указаны в договоре аренды. В данном случае препятствий к осуществлению аренды по существу нет. Но законодатель предусмотрительно отнес строительную деятельность к деятельности, создающей повышенную опасность (п.1 ст. 1079 ГК РФ), поэтому представляется, что отсутствие акта ввода в эксплуатацию есть презумпция неготовности объекта к его безопасному использованию для окружающих¹.

Необходимо обратить внимание, что если здание и сооружение отнесено к объектам капитального строительства (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), то действующим законодательством предусмотрен запрет на эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением если такое разрешение не требуется (часть 5 статьи 9.5 КОАП РФ), однако пунктом 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» отмечается, что отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды.

Кондратенко З.К. указывает, что «в законодательстве не содержится четкого ответа на вопрос, допускается ли аренда объекта незавершенного

¹ Белов В.А. Договор аренды: научнопознавательный очерк. М.: Статут, 2018. С. 102.

строительства. Отсутствие конкретного указания на запрет либо на разрешение сдачи объектов незавершенного строительства в аренду, т.е. отсутствие специальных правил, свидетельствует о том, что должны применяться общие положения ГК РФ об аренде»².

Подводя итог, можно отметить, что на данный момент отсутствуют ограничения для заключения договора аренды по объектам незавершенного строения, однако имеется ряд вышеперечисленных нюансов, в связи с чем в действующем законодательстве можно наблюдать наличие пробела.

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (от 14.04.2023) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996.- № 5.- ст. 410;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ// СПС КонсультантПлюс;
3. Белов В.А. Договор аренды: научнопознавательный очерк. М.: Статут, 2018. С. 102;
4. Кондратенко З.К. Проблемы судебной практики, связанные с рассмотрением споров, возникающих по договорам аренды объектов незавершенного строительства // Юрист. 2018. N 3. С. 30 - 34;
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. N 13 "О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4;

² Кондратенко З.К. Проблемы судебной практики, связанные с рассмотрением споров, возникающих по договорам аренды объектов незавершенного строительства // Юрист. 2018. N 3. С. 30 - 34.

6. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2019 N 09АП-12401/2019 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.03.2024)