

*Мазур Павел Сергеевич
студент 2 курса магистратуры,
юридический факультет
Казанский инновационный университет,
Россия, г. Казань
e-mail: mazur-pavel2017@yandex.ru*

*Научный руководитель: Панова А.С.,
кандидат юридических наук, доцент,
заведующий кафедрой гражданского и предпринимательского права
Казанский инновационный университет,
Россия, г. Казань*

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО АРЕНДОДАТЕЛЯ ПЕРЕДАТЬ ИМУЩЕСТВО ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** Договор аренды недвижимости на данный момент является одним из наиболее востребованных гражданско-правовых договоров в современном обществе. Существует ряд проблемных вопросов по исполнению данного вида договора, которые встречаются на практике. Один из таких — это права и обязанности сторон по данному виду обязательства. Кому, когда и какие действия нужно произвести, чтобы данное обязательство считалось исполнено по закону. Знание своих прав и обязанностей по договору аренды недвижимости позволяет в перспективе обезопасить себя от риска неисполнения взятых на себя обязательств по договору. Данный вопрос достаточно актуален для научного исследования и требует объяснений по некоторым моментам согласно закону.*

Ключевые слова: недвижимость, договор, аренда зданий и сооружений, передача имущества, владение и пользование, арендатор, арендодатель.

*Mazur Pavel Sergeevich
2nd year master student,
faculty of law
Kazan Innovative University,
Russia, Kazan*

*Scientific adviser: Panova A.S.,
candidate of legal sciences, associate professor,
head of the Department of Civil and Business Law
Kazan Innovative University
Russia, Kazan*

THE OBLIGATION OF THE LESSOR TO TRANSFER THE PROPERTY UNDER A REAL ESTATE LEASE CONTRACT

***Abstract:** The real estate lease is currently one of the most demanded civil contracts in modern society. There are a number of problematic issues on the execution of this type of contract that are encountered in practice. One of these is the rights and obligations of the parties under this type of obligation. Who, when and what actions need to be taken in order for this obligation to be considered fulfilled by law. Knowing your rights and obligations under the real estate lease agreement allows you in the future to protect yourself from the risk of non-fulfillment of the obligations assumed under the contract. This issue is quite relevant for scientific research and requires explanations for some points in accordance with the law.*

Key words: real estate, contract, lease of buildings and structures, transfer of property, ownership and use, tenant, landlord.

Договор аренды недвижимого имущества исходя из положений действующего гражданского законодательства является двусторонне обязывающей сделкой. Это означает, что каждая из сторон в данном соглашении одновременно выступает друг перед другом как в качестве должника по сделке, так и кредитором. Указанная ситуация, отражает одновременное нахождение как права, так и обязанности, которые возникают в связи с передачей арендодателем арендатору во владение и (или) пользование определенного имущества и использованием арендатора этим имуществом и оплатой по договору.

Одна из основополагающих обязанностей арендодателя состоит в передаче арендатору имущества. Действующий гражданский кодекс [1] в ст. 611 определяет следующие условия передачи имущества по договору аренды. Во-первых, передаваемое имущество должно быть в состоянии, которое соответствует оговорённым сторонами условиям договора аренды и назначению этого имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.). Во-вторых, имущество передаётся в срок, который указан в соглашении или в разумный срок, когда в договоре он не указан.

При несоблюдении данных условий, у арендатора есть право требования возмещения убытков или же расторжения договора, в связи с его неисполнением либо задержкой его исполнения.

Что касается понятия «разумный срок» во втором условии, то в данном случае оно является оценочным, тем не менее, под ним понимается, ситуация, когда имущество должно быть передано арендатору в срок, когда такое имущество, исходя из цели его использования, является необходимым арендатору.

Следует также упомянуть, что если арендодатель не предоставил арендатору в срок, определенный соглашением сторон, то арендатор вправе кроме расторжения договора и возмещения убытков, вправе согласно общим положениям об аренде, потребовать истребования этой вещи (имущества) у арендодателя (ст. 398 ГК РФ). Думается, что наделение арендатора данным правом требования отобрания по суду у арендодателя сданного внаем имущества, является необходимым и служит целям оптимальной защиты прав арендатора.

Исполнение арендодателем обязанности по передаче здания или сооружения арендатору и принятие предмета договора последним осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК РФ). Учеными-юристами отмечается, что передаточный акт или иной документ служит важнейшим письменным доказательством, отражающим какое именно имущество, в каком состоянии и когда передано арендатору. С момента подписания такого документа у арендатора появляется ответственность за сохранность имущества, он начинает выполнять наложенные на него обязанности как по договору, так и по закону, выступая титульным (законным) владельцем переданного ему имущества, в частности, несет ответственность за причинение вреда третьим лицам деятельностью, связанной с использованием арендованного имущества [1, с. 701].

Если законом или договором аренды недвижимости не предусмотрено иное, то обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего

документа о передаче. Очень важно, чтобы документ был подписан обязательно обоюдно двумя сторонами сделки. Если одна сторона, по какой-то причине уклоняется от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, то данная ситуация будет рассматриваться как отказ одной из сторон от исполнения обязательства, то есть арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

Обязанность арендатора по возврату недвижимости оформляется так же, как обязанность арендодателя по его передаче (п. 2 ст. 655 ГК РФ).

Передавая арендатору право владения и пользования недвижимым имуществом, арендодатель также одновременно осуществляет передачу права той части земельного участка, который занят этой недвижимостью и необходим для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК). Важно отметить, что передаче подлежит не весь принадлежащий арендодателю земельный участок, а лишь та его часть, которая функционально обслуживает здание или сооружение, если говорить более подробно, то это земельный участок, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением. На практике, такая передача происходит по умолчанию, и никак не отмечается в договоре аренды. Однако при этом, у сторон есть возможность исключить какие-либо права на земельный участок при передаче арендатору имущества, определив соответствующее положение в договоре.

Данное право арендатора существует до тех пор, пока заключён договор аренды, не влияет даже смена собственника земельного участка. На это указывает положение статьи 653 ГК РФ, которая говорит, что:

«В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка».

Есть в законе пункт 3 статьи 652 ГК РФ, говорящий о том, что:

«Аренда недвижимости, находящейся 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». Исходя из положений данной нормы следует, что согласие собственника земельного участка на сдачу в аренду расположенного на нем здания или сооружения требуется только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом или договором, или, когда условия пользования участком изменяются. В данном случае, под формулировкой изменений условий пользования понимается такое их ухудшение, которое в соответствии с действующим гражданским законодательством может послужить основанием для досрочного прекращения права арендодателя здания или строения на земельный участок (к примеру, использование его не по назначению).

Имущество, которое передаётся арендатору, должно обязательно соответствовать условиям договора и назначению этого имущества. Арендодатель обязан сообщить арендатору до заключения договора, имеющиеся у передаваемого имущества какие-либо недостатки, которые полностью или частично могут, или уже препятствуют его использованию по назначению. Если он сообщит данные недостатки с арендатором заранее, то в таком случае, арендодатель не будет нести ответственность за данные недостатки при передаче арендатору имущества. Также, арендодатель не будет отвечать за недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверке его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду [3, с. 260]. Все слова ранее подтверждает норма статьи 612 ГК РФ.

Еще одной обязанностью арендодателя, которая появляется у него при передаче имущества по договору аренды, является обязанность предупредить арендатора о правах третьих лиц на арендуемое имущество. Запрета на передачу в аренду имущества, обремененного правами третьих лиц (такими, как сервитут, право залога и т.п.), которые сохраняют свою силу и в период действия договора

аренды нормы ГК РФ не содержат. Вместе с тем, обращение взыскания на арендуемое имущество, которое является предметом залога, может повлечь за собой негативные последствия для арендатора. Если арендодатель не предупредит арендатора о наличии соответствующих обременений в отношении арендуемой вещи, у арендатора возникает право требовать от арендодателя уменьшения размера арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая / Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Абова Т.Е., Алферов А.Л., Андреева Л.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). М.: Юрайт, 2004. 1045 с.

3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. 780 с.