

УДК 347/214

Е. М. Сергеева, ассистент (БГТУ)

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК
С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ. АРЕНДА**

В статье рассматривается форма гражданско-правовой сделки, определенная законодательством Республики Беларусь обязательным условием действительности сделки. На примере договора аренды анализируются положения Гражданского Кодекса РБ, определяющие форму сделки в зависимости от объекта, по поводу которого участники оборота заключают договор.

In the article the form of civil legal estate transaction is examined. This form is determined by the law of Republic of Belarus as the strict condition of the transaction validity. The author analyzes the statements of The Civil Law of the Republic of Belarus which determines the form of transaction (e. g. the transaction of rent) according to the object of transaction.

Введение. В целях защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом, контроля за использованием и охраной недвижимого имущества законодательством определена обязанность участников гражданского правооборота соблюдать установленную форму сделок.

Основная часть. Особенное значение в гражданском праве имеет форма сделки, позволяющая уяснить суть правоотношений сторон.

Форма сделки определяется законодательством. Однако стороны, учитывая специфику своих взаимоотношений, могут установить более сложную форму сделки, чем предусмотрено законодательством, например совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и др. (п. 3 ч. 1 ст. 161 ГК РБ). Вместе с тем соглашения об упрощении установленной законодательством формы сделки недействительны при совершении любых сделок [1]. К часто совершаемым сделкам в гражданском обороте относится договор аренды и, в частности, договор аренды недвижимого имущества.

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в соответствии с которым арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется уплачивать за это арендную плату. Сторонами договора аренды являются арендатор и арендодатель. В соответствии со ст. 579 ГК РБ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

По общему правилу договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В отношении договора аренды п. 3 ст. 578 ГК РБ в качестве существенного определяет условие об объекте аренды. Таким образом, договор аренды должен определять состав имущества, подлежаще-

го передаче в аренду, место его расположения, другие данные об имуществе, позволяющие индивидуализировать объект аренды. Для этого при сдаче в аренду, например, недвижимого имущества к договору аренды прилагается, как правило, план (схема) помещения (здания, сооружения). При отсутствии в договоре таких данных условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор не считается заключенным.

Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо – независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Срок аренды устанавливается сторонами в договоре. В соответствии с п. 2 ст. 581 ГК РБ, если срок аренды в договоре не определен, он считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца, если законодательством или договором не предусмотрен иной срок предупреждения. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, он считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Он должен произвести капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды.

В случае несоблюдения арендатором этой обязанности арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Арендатор должен своевременно вно-

сать плату за пользование имуществом (арендную плату). При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Аренда зданий и сооружений. Передача имущества во временное пользование и владение – это действие по временному его отчуждению. Поэтому арендодателем выступает собственник недвижимого имущества. Другой стороной – арендатором – может быть любое лицо.

Аренда оформляется путем заключения договора аренды, который составляется в письменной форме сторонами. Если он заключается на срок не менее одного года, то требуется государственная регистрация.

В договоре аренды должен быть указан его предмет (состав передаваемого в пользование имущества). Данные должны быть достаточными для того, чтобы можно было определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (п. 3 ст. 578 ГК). К таким сведениям относятся площадь сдаваемого в аренду имущества, его месторасположение, планировка и состав, кадастровый номер и другое. Кроме предмета, существенным условием договора является размер арендной платы, которая определяется по соглашению сторон. Стороны могут предусмотреть и другие условия, например, порядок возмещения затрат арендатора по улучшению арендуемого имущества.

Если арендодатель является собственником земельного участка, арендатору предоставляется право аренды или иное право в соответствии с земельным законодательством на соответствующую часть земельного участка (ст. 623 ГК РБ). В договоре аренды стороны обязаны согласовать все вопросы, связанные с использованием земельным участком и использованием находящихся на нем арендуемых зданий или сооружений.

Земельный участок может не находиться в собственности арендодателя. В этом случае аренда зданий, сооружений допускается без согласия собственника этого земельного участка. При продаже земельного участка за арендатором сохраняется право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием, сооружением и необходима для их использования (ст. 624 ГК РБ).

Обязательство арендодателя по передаче недвижимости считается исполненным после подписания сторонами передаточного акта или иного документа.

Во многих случаях необходимость передачи недвижимости в аренду возникает в отношении

имущества, которое находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении. По отношению к имуществу государственной собственности установлено, что аренда зданий, сооружений, помещений разрешается по решению республиканских юридических лиц по согласованию с соответствующими вышестоящими республиканскими органами государственного управления, иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, Национальным банком, Администрацией и Управлением делами Президента Республики Беларусь, другими государственными органами и иными государственными организациями, подчиненными Президенту Республики Беларусь.

Арендатор с согласия арендодателя вправе заключать договор субаренды на все арендуемое имущество либо на его часть.

Изменение условий аренды производится на основании дополнительных соглашений к договору аренды. Договор прекращается при истечении его срока, а также при нарушении сторонами обязательств, указанных в договоре. Изменение и прекращение прав аренды подлежат государственной регистрации [2].

Аренда земельного участка – это предоставление на основе договора земельного участка во временное пользование за определенную плату. Одним из существенных условий по этому договору является его предмет. Стороны должны четко определить местоположение земельного участка, кадастровый номер, границы, целевое использование и другие характеристики. При отсутствии этих данных условие об объекте аренды считается несогласованным, а договор – незаключенным. Арендодателями земельных участков могут выступать:

– сельские (поселковые), городские (городов областного подчинения и города Минска), районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции;

– граждане и юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности. Граждане-владельцы и пользователи земельных участков не могут передавать их в аренду.

Арендаторами земельных участков могут быть юридические и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации. Участки земли, находящиеся в частной собственности, могут передаваться арендаторам только с сохранением их целевого использования.

Сроки аренды земельного участка определяются договором, они не должны превышать

99 лет, а аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет.

Арендная плата определяется в виде определенной ставки. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, устанавливается местными исполнительными и распорядительными органами исходя из кадастровой стоимости этих участков с применением коэффициентов, которые зависят от целевого назначения объекта. Договор аренды составляется в соответствии с типовой формой. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в частной собственности, определяется соглашением сторон.

Земельные участки, приобретенные гражданами в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, могут передаваться в аренду при условии сохранения их целевого назначения, а также с учетом того, что жилые дома, дачи и садовые домики могут передаваться в аренду только вместе с земельным участком.

В случаях наследования таких земельных участков несовершеннолетними наследниками допускается передача участков в аренду другим гражданам законными представителями наследников под контролем сельских (поселковых), городских (городов областного подчинения и города Минска), районных исполнительных и распорядительных органов до приобретения наследниками полной дееспособности (18 лет).

Участки лесного фонда предоставляются лесопользователям в аренду на основании решений местных исполнительных и распорядительных органов, принимаемых по согласованию со специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов или по результатам лесных аукционов.

На земельных участках, передаваемых в аренду, строительство жилых домов, дач, садовых домиков, других строений и сооружений не

допускается. Подобное право возникает только у собственника земельного участка.

В территориальный орган государственной регистрации стороны предоставляют договор аренды либо проект договора, который оформляется и регистрируется регистратором.

Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, если арендатор:

- пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначением участка либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает земельный участок;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор в любое время вправе потребовать расторжения договора в том случае, если земельный участок не отвечает условиям договора, т. е. его нельзя использовать по назначению.

Заключение. Гражданское законодательство под формой сделки понимает способ, посредством которого волеизъявление сторон получает свое внешнее выражение и закрепление. Условия о форме сделки устанавливаются с учетом интересов как государства, так и самих участников. В связи с тем что предметом договоров аренды чаще всего является имущество значительной стоимости, соблюдение требований закона защищает участников правооборота от неблагоприятных последствий.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой Представителей 28 октября 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 14 апр. 2012 г. // Нац. центр правовой информации Респ. Беларусь. Минск, 2005. Режим доступа: <http://www.pravo.by/>. Дата доступа: 14.10.2013.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2003 г. № 133-3: с изм. и доп. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2002. № 87. 2/882; 2007. № 118. 2/1309.

Поступила 13.03.2014