

АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЕТ РАЗРЕШЕНИЕ НА ИХ ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Чуприянова Валерия Сергеевна

магистрант, Дальневосточный Федеральный Университет, РФ, г. Владивосток

Здания и сооружения как объекты недвижимости могут быть созданы путем строительства и реконструкции. Под строительством понимается «создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)» [1]).

Реконструкцией нелинейных объектов капитального строительства является «изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов конструкций на аналогичные или иные, улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления этих элементов» [1] (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ)).

В соответствии с положениями ч. 2 ст. 55.24 ГрК РФ) эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после того, как застройщик получит разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, что строительство или реконструкция объекта капитального строительства выполнены в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства и проектной документацией, до получения разрешения эксплуатировать такой объект запрещено. Однако на практике достаточно распространенной является ситуация, когда в качестве предмета аренды передаются здания или сооружения, в отношении которых отсутствует разрешение на их ввод в эксплуатацию. В связи с этим возникает вопрос о правомерности заключения договора аренды в отношении таких объектов.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 17.11.2011 № 73 [4] разъяснил, что «лица (арендатор и (или) арендодатель), виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности в соответствии с ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ [3]».

Однако отсутствие указанного разрешения в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды [2].

Исключение составляет передача в аренду самовольной постройки. В этом случае договор аренды является ничтожным [4]. Поскольку в силу ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, арендатор не может требовать передачи такого объекта и, соответственно, получить то, на что он рассчитывал, заключая сделку.

Если договор аренды будет признан недействительным на том основании, что он заключен в отношении самовольной постройки, то арендатор, фактически использовавший такой объект, не сможет вернуть внесенные в счет арендной платы денежные средства. Следовательно арендатору, заключающему договор аренды не введенного в эксплуатацию объекта капитального строительства или помещений в нем, необходимо убедиться в законности возведения или реконструкции данного объекта.

Если объект находится в стадии строительства, то арендатору рекомендуется запросить у арендодателя документы о его правах на земельный участок, разрешенное использование которого допускает строительство этого объекта, а также разрешение на строительство либо иные необходимые в силу закона согласования. В случае, когда в аренду передается реконструируемый объект, следует запросить разрешение, в соответствии с которым проводится реконструкция (п. 1 ст. 222 ГК РФ, п. 1 ст. 51 ГрК РФ).

В силу положений п. 3 ст. 607 ГК РФ сторонам при заключении договора необходимо индивидуализировать здание или сооружение, не введенное в эксплуатацию, а также помещения в нем. Однако в отношении возводимых объектов могут отсутствовать документы кадастрового и (или) технического учета, а для реконструируемых объектов они могут быть неактуальными.

Для объектов незавершенного строительства предусмотрена возможность их постановки на кадастровый учет как самостоятельных объектов недвижимости (ч. 7 ст. 1, ч. 10 ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [5]). Для индивидуализации объекта стороны могут использовать основные сведения об объекте недвижимости, которые вносятся в кадастр (ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, из вышеизложенного можно сделать вывод, что в случае наличия у арендодателя всей разрешительной документации на строительство или реконструкцию объекта, который еще не введен в эксплуатацию, и при возможности его индивидуализации, арендодатель может передать его в аренду другому лицу.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. Государственная система правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 05.04.2019)
2. Дело № А29-3462/2018: Постановление Арбитражного суда апелляционной инстанции от 18 февраля 2019 года [Электронный источник] // Картотека арбитражных дел. – Режим доступа: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/bd8d4cf6-5573-4abe-ab32-f12e00b7d36d/bc3a5893-df29-481a-8aa5-7a82db62dc08/A29-3462-2018_20190218_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf (дата обращения 20.03.2019)
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ (ред. от 27.12.2018) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. Государственная система правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 05.04.2019)
4. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 (ред. от 25.12.2013) [Электронный ресурс] // СПС «Гаранит». – Режим доступа: <https://base.garant.ru/70106590/> (дата обращения: 05.04.2019)
5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. Государственная система правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 20.03.2019)