АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Булкин Андрей Юрьевич

магистрант, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Малькевич Мария Сергеевна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Один из часто обсуждаемый вопросов в литературе – аренда объектов незавершенного строительства.

Положения Гражданского кодекса РФ [1], регулирующие статус объекта незавершенного строительства, не запрещают передавать его в аренду. При этом доподлинно неизвестно, допускается ли аренда объекта незавершенного строительства, поскольку прямого указания законодатель на этот счет не дает. Отсутствие специальных правил свидетельствует о том, что должны применяться общие положения Гражданского кодекса РФ об аренде.

Как и по многим другим вопросам, судебная практика по вопросу о возможности аренды объектов незавершенного строительства двойственна. Согласно одному подходу судов РФ, признана незаконность аренды объектов незавершенного строительства. Так, в одном из судебных актов сделан вывод о том, что аренда незаконна, поскольку незавершенный строительством объект может быть использован только с целью окончания строительства (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 июля 2006 г. № А56-49787/04).

Помимо этого, суды нередко указывают на то, что объект незавершенного строительства подлежит изменению на протяжении всего срока строительства и объективно невозможно достоверно, полно и точно определить объект аренды, его основные характеристики. При этом необходимо помнить, что предмет в договоре аренды является существенным условием. Кроме того, немаловажным условием договора аренды является цель использования объекта аренды. Исходя из этого, возникает вопрос, какая цель использования объекта незавершенного строительства может быть, кроме как «окончание строительства объекта»?

Однако существует другой подход судов РФ, согласно которому объект незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано в установленном законодательством РФ порядке, может быть сдан в аренду.

Суды говорят о том, что объектом аренды в договоре аренды является помещение указанной площади, расположенное на указанном этаже в здании, которое на момент заключения договора не сдано в установленном порядке в эксплуатацию, не выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию (Решение Арбитражного суда Новгородской области от 22.11.2011 г. по делу № А44-5669/2012). Указанное отнюдь не свидетельствует о том, что предмет договора не согласован. Суд также исходит из того, что если право собственности на объект было зарегистрировано, то в ст. 650 ГК РФ нет ограничений возможности сдачи в аренду объектов незавершенного строительства. То есть если объект незавершенного строительства, который передан в аренду, в результате строительства изменяется, то договор аренды данного объекта или помещения в нем может быть признан незаключенным.

Булкин А.Ю. Аренда объектов незавершенного строительства // Общественные и экономические науки. Студенческий научный форум: электр. сб. ст. по мат. XXXII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 10(32).
URL: https://nauchforum.ru/archive/SNF_social/10(32).pdf *(дата обращения: 04.09.2025)*

Рассматривая вопрос о возможности заключения договора аренды объекта незавершенного строительства, необходимо отметить следующее важное обстоятельство. Зачастую строительство крупных коммерческих объектов происходит с привлечением стороннего капитала, инвестиций.

При этом не всегда таких средств достаточно для завершения строительства и отделочных работ в полном объеме.

И здесь на помощь собственнику приходят денежные средства арендатора. Другая ситуация – строится крупный бизнес-центр, торговый центр и т.п. строительство подходит к завершению и у собственника готово определенное количество помещений под сдачу в аренду.

Однако место новое, рынку потребителей не известное.

Начинать поиск арендаторов и процедуру согласования, подписания и регистрации договоров аренды после полного завершения строительства нецелесообразно. На все эти действия уходят месяцы, которые для арендодателя фактически являются простоем.

Поэтому наиболее целесообразным является поиск арендаторов и заключение соответствующих договоров на этапе строительства.

К тому же, в этом случае можно сразу оговорить конкретные отделочные работы (покраска стен в корпоративные цвета арендатора, фотообои вместо обычных обоев, определенный цвет оконных рам и т.д.), что приведет к существенной экономии времени и денежных средств обеих сторон.

Как отмечает З.К. Кондратенко, в рассматриваемом договоре необходимо указать собственника передаваемых в аренду помещений, а также реквизиты свидетельства о праве собственности, указывающего на принадлежность нежилого помещения. При отсутствии этих данных, как показывает практика, договор аренды может быть признан незаключенным.

В некоторых случаях существует необходимость заключить договор аренды в отношении недвижимого имущества, которое будет создано в будущем. Поэтому стороны заключают либо краткосрочный договор аренды помещения в объекте незавершенного строительства, либо предварительный договор аренды объекта недвижимого имущества [2, С. 31-32].

Поэтому, говоря о рассматриваемом виде правоотношений арендодателя и арендатора, следует отметить, что наиболее приемлемым будет не договор аренды объекта незавершенного строительства (поскольку конструкция все же является неустойчивой в российской судебной практике), а договор аренды будущей недвижимости (по аналогии со ст. 455 ГК РФ). В этом случае абсолютно не требуется регистрации объекта незавершенного строительства.

Стороны свободны в выражении своей воли.

Как отмечает В.А. Белов [3], и с ним следует согласиться, легализация конструкции договора аренды будущей вещи не только является потребностью оборота, но и обусловлена необходимостью более подробного правового регулирования фактически складывающихся отношений между участниками гражданского оборота, которое, как представляется, невозможно охватить одной лишь статьей гражданского законодательства.

Подводя итоги, можно отметить, что существенными условиями рассматриваемого договора являются:

- индивидуализирующие признаки объекта аренды (этаж, адрес, метраж, кадастровый номер);

- технические данные (наличие отопления, вентиляции, электричества).

С учетом современных реалий бизнеса, конструкция договора аренды будущей вещи, будущей недвижимости необходима российскому праву.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

2. Кондратенко З.К. Проблемы судебной практики, связанные с рассмотрением споров, возникающих по договорам аренды объектов незавершенного строительства // Юрист. 2018. № 3. С. 31-32.

3. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 159 с.