

2. Наследственное право: постатейный комментарий к статьям 1110–1185, 1224 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. Е.Ю. Петров. – М. : М-Логос, 2018 – 656 с. – Режим доступа: <https://docviewer.yandex.by/view>. – Дата доступа: 24.03.2023 г.
3. Булаевский, Б. А. Наследственное право / Булаевский Б. А. [и др.]; отв. ред. К. Б. Ярошенко. – М. : Волтерс Клувер, 2005. – 448 с.
4. Рассказова, Н. Ю. Право на принятие наследства / Н. Ю. Рассказова // Закон. – 2006. – № 10. – С. 90–104.
5. Родионова, О. М. К вопросу о правовой природе принятия наследства / О. М. Родионова // Нотариус. – 2011. – № 2. – С. 26–28.
6. Волгаев, М. В. Принятие наследства: доктрина и практика [Электронный ресурс] / М. В. Волгаев, Н. В. Ростовцева. – Режим доступа: <https://pravo163.ru/prinyatie-nasledstva-doktrina-i-praktika/>. – Дата доступа: 26.03.2023 г.
7. Исмаилова, Ф. И. Правовая природа права на принятие наследства / Ф. И. Исмаилова // Молодой ученый. – 2021. – № 2 (344). – С. 93–95.
8. Киминчижи, Е. Н. Право наследования как секундарное право / Е. Н. Киминчижи // Наследственное право. – 2010. – № 10. – С. 17–19.
9. Красавчиков, О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 183 с.
10. Казанцева, А. Е. Принятие наследства / А. Е. Казанцева // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2012. – № 3 (32). – С. 127–133.

ДОГОВОР АРЕНДЫ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ВАЖНЫЕ АСПЕКТЫ И СПЕЦИФИКА

Коляда Валерия Андреевна

Белорусский государственный экономический университет,
аспирант

Одним из самых распространенных видов сделок в последнее время является передача недвижимого имущества в аренду. Достаточно много таких сделок осуществляется в г. Минске. Из-за совершенствования отечественного законодательства, а также постоянной востребованности вышеуказанной сделки, на практике часто возникают различного рода вопросы, которые требуют безотлагательного решения.

Арендные отношения регулируются законодательством Республики Беларусь в сфере арендных правоотношений - нормами Гражданского кодекса Республики Беларусь, глава 34 (далее – ГК), Декретом Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест», Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 №

150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150) и др.

Между тем, основным документом, который устанавливает правоотношения между арендодателем и арендатором недвижимого имущества, является договор аренды, заключенный в письменной форме и подписанный обеими сторонами. Данный вид договора является консенсуальным, так как считается заключённым с момента достижения соглашения по его существенным условиям и его вступление в силу, в отличие от реальных договоров (которые считаются заключёнными с момента совершения какого-либо действия), не связано с передачей определенной вещи [1, с. 86].

Согласно ст. 577 ГК, под договором аренды понимается гражданско-правовой договор, согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды является двусторонней сделкой, так как права и обязанности по нему возникают у обеих сторон и считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (ст. 402 ГК). Следовательно, стороны, наряду с иными существенными условиями, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договора данного вида и условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение, обязаны согласовать его предмет. Предмет договора - имущество, подлежащее передаче арендатору за плату во временное владение и (или) пользование в качестве объекта аренды. Кроме этого, стороны вправе согласовать иные условия об объекте аренды недвижимого имущества - условия пользования объектом аренды, о составе принадлежностей, передаваемых вместе с объектом аренды, о составе документов, относящихся к объекту аренды, о недостатках объекта аренды, о состоянии объекта аренды и др.

Для некоторых видов договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности (к ним относятся: капитальные строения (здания, сооружения); изолированные помещения; машино-места), могут устанавливаться специальные существенные условия, которые должны быть согласованы в договоре - размер арендной платы. Поэтому при отсутствии в договоре аренды, предметом которого является вышеуказанное имущество, условия о размере арендной платы договор будет являться незаключенным. При этом срок договора аренды не является существенным условием договора и определяется по соглашению сторон (кроме случаев, когда законодательством установлены особенности определения срока договора аренды) [2, с. 112].

Для сторон важно не только правильно передать, но и вернуть объект аренды недвижимого имущества. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю объект аренды в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 593 ГК). При этом порядок возврата недвижимости аналогичен порядку его передачи, поэтому в договоре

целесообразно указывать порядок исполнения указанной обязанности: срок, в течение которого имущество должно быть передано арендатору, место передачи имущества и документы, которые подтверждают передачу имущества арендатору.

Когда в аренду сдается недвижимое имущество, находящееся в республиканской собственности и приравненной к ней, то порядок заключения договора будет соответствовать требованиям Указа № 150.

Решение о сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности города Минска, принимает Минский городской исполнительный комитет. С учетом изложенного, порядок передачи в аренду государственного недвижимого имущества следующий:

1) недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, закреплено за республиканскими и коммунальными юридическими лицами, в том числе государственными органами, на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, которыми определяется объект, либо перечень объектов, подлежащих сдаче в аренду;

2) информация об объектах, сдаваемых в аренду, в том числе высвободившихся в результате окончания договоров аренды, в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу, размещаются в Единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для сдачи в аренду, размещенную в сети Интернет;

3) недвижимое имущество предоставляется в аренду путем проведения открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды (кроме случаев, когда заключение договоров аренды недвижимого имущества может осуществляться без проведения аукциона);

4) после подписания протокола аукциона, если он проводился, или после принятия решения о сдаче в аренду, если аукциона не было, в течение десяти рабочих дней заключается договор (предварительный договор) аренды с арендатором;

5) предварительный договор аренды недвижимого имущества относится к сделкам организационного характера и не является сделкой с недвижимостью, не тождественен договору аренды, из данного договора аренды не возникает каких-либо имущественных прав на объект недвижимости (объект аренды) и может быть заключен арендодателем до получения соответствующего решения Мингорисполкома на срок до 2 месяцев;

6) положительное решение Мингорисполкома о сдаче в аренду недвижимого имущества является основанием для заключения договора.

После вступления в силу договора аренды арендодатель должен передать арендатору объект аренды в срок, согласованный сторонами в договоре и оформить передачу недвижимого имущества передаточным актом, который является единственным документом, подтверждающим передачу и приемку арендуемого государственного недвижимого имущества, независимо от срока аренды (годы, месяцы, дни). В передаточном акте должны быть указаны: место и дата составления акта; регистрационный номер и дата заключения договора

аренды недвижимого имущества; характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества; сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей, а также иная информация [3].

Следовательно, можно выделить особенности договора аренды недвижимого имущества:

1) заключаются на срок не менее трех лет. Заключение таких договоров на меньший срок допускается только с согласия арендаторов;

2) подлежат государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами;

3) считаются заключенными со дня их подписания сторонами. Договор аренды недвижимого имущества должен быть заключен в течение 10 рабочих дней со дня проведения аукциона и подписания протокола аукциона при передаче недвижимости в аренду по результатам проведения аукциона или принятия решения о передаче недвижимости в аренду без проведения аукциона (по соглашению сторон).

Таким образом, основным документом, устанавливающим правоотношения между арендодателем и арендатором, является договор аренды недвижимого имущества. Его предмет – объект недвижимости, который одна из сторон передает другой во временное пользование и/или владение за конкретную плату. Договор аренды недвижимого имущества относится к категории гражданско-правовых соглашений и отличается от других гражданско-правовых договоров, так как имеет отдельные его признаки, прямо и косвенно следующие из законодательства. Договор аренды считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям, а также соблюден порядок сдачи недвижимости в аренду и другие базовые условия. Следует отметить, что договоры аренды недвижимого имущества не относятся к категории простых договоров, поэтому существующие нюансы при заключении таких договоров требуют четкого контроля и исполнения.

Список использованных источников:

1. Скуратовская, М. М. Правовой статус арендодателя и арендатора по договору аренды недвижимого имущества / М. М. Скуратовская // Закон и право. – 2022. – № 5. – С. 86–89.

2. Солдатова, В. И. Договор аренды в предпринимательской деятельности : учеб. / В. И. Солдатова, О. А. Романова. – Минск : Проспект, 2023. – 208 с.

3. Колезнева, Н. Передаточный акт недвижимого имущества по договору аренды: правила составления [Электронный ресурс] / Н. Колезнева // Я – юристконсульт организации. Электронный журнал. – 2019. – № 6. – Режим доступа: – https://jurk.by/izdaniya/ya-spok/peredatochnyi-akt-nedvizhimogo-imushches_0000000. – Дата доступа: 02.03.2023.