

Казыханов Ильмир Ильдусович

студент

Институт права

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»

г. Уфа, Республика Башкортостан

Фирсова Наталья Викторовна

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»

г. Уфа, Республика Башкортостан

DOI 10.21661/r-116310

АРЕНДА ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

***Аннотация:** статья посвящена исследованию доли общей собственности, а также изучению условий, которые должны быть соблюдены, чтобы сдать общую долю в аренду. На основании информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, Гражданского и Земельного законодательства сделан вывод о том, что в аренду можно передать только само имущество, требующее согласие всех собственников.*

***Ключевые слова:** аренда доли, сособственник, имущество, долевая собственность, договор.*

Долевая собственность порождает серьезные трудности для собственников. В частности, при сдаче этой доли в аренду. Говоря о правомочиях участников общей долевой собственности, ГК перечисляет примерный перечень возможностей по отношению к доле в праве общей собственности (п. 2 ст. 246). Указанный перечень не является исчерпывающим. Очевидно, данное обстоятельство послужило основанием к тому, что участники общей собственности, осуществляя правомочия распоряжения, нередко заключают договоры о передаче доли в праве общей собственности в аренду [1].

Так В.А. Белов отмечает, что, исходя из смысла института аренды, в аренду можно передать только имущество, но не право в доле собственности [4]. Аналогичной точки зрения придерживается и Н.В. Фирсова, считая, что в аренду можно передать только индивидуально-определённые вещи, но не права. Доля же представляет собой некую идеальную категорию, используемую для обозначения объема прав конкретного лица в имуществе, принадлежащем нескольким лицам и которое не может быть разделено. По мнению М. Пискуновой такого объекта вещных прав как «доля в праве собственности» вообще не существует [5].

Согласно ст. 608 Гражданского кодекса Российской Федерации сдавать имущество в аренду вправе только собственник, а также управомоченные законом или собственником иные лица. Поэтому при заключении договора аренды арендатор обязательно должен убедиться, что арендодатель является собственником сдаваемого имущества. Надлежащим подтверждением прав собственности будут Свидетельство о государственном регистрации права на недвижимое имущество, а с 01.09.2016 таким документов является и выписка из Единого государственного реестра недвижимого имущества (ст. 14 Федерального закона от 21.06.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Однако случается так, что право собственности имеется у нескольких лиц. В этом случае необходимо согласие всех собственников на сдачу имущества в аренду, так как на основании п. 1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, которое находится в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Отсюда можно сделать вывод, если согласие от всех собственников не получено, договор аренды заключать нельзя. Такая сделка судом будет признана недействительной поскольку противоречит положениям ст. 209, 246 ГК РФ, т.к. собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения

своим имуществом и только он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, а в отношении распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется только по соглашению всех ее участников.

Согласие всех собственников имущества может быть выражено в любой форме, например:

1) все сособственники поставят свои подписи в договоре аренды со стороны арендодателя и доходы от сдачи имущества в аренду распределяются пропорционально количеству их долей согласно ст. 244 ГК РФ;

2) все участники долевой собственности выдадут доверенности одному из них или иному уполномоченному лицу на право сдавать такое имущество в аренду, тогда необходимо выяснить, кто является выгодоприобретателем по доходам, получаемым от сдачи имущества в аренду. При этом выгодоприобретателем может являться как один из сособственников имущества, так и несколько.

Согласно п. 2. Ст. 651, п. 2. Ст. 609 ГК РФ, п. 2. Ст. 26 ЗК РФ договор аренды недвижимости (земельных участков, зданий, строений, отдельных помещений), заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента таковой [2].

Однако есть исключения из этого правила (п. 10, п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 №59), так если этот договор заключен:

- на срок менее года, даже если в дальнейшем его действие пролонгируется на срок менее года;
- на неопределенный срок.

Также при сдаче доли в праве собственности в аренду надлежащим образом индивидуализировать долю. Позиция судов по данной проблеме достаточно единообразна. Так, суды отмечают, что при условии индивидуализации долей в натуре каждый из собственников помещения имеет право передать свою долю в

аренду при условии соблюдения порядка пользования помещением. К тому же это является важным условием заключения договора [7]. Суды отмечают, что, если доля земельного участка, подлежащая передаче по спорному договору аренды, не индивидуализирована, предмет договора аренды нельзя признать согласованным сторонами. Следовательно, договор аренды в силу п. 3 ст. 607 ГК является незаключенным.

Таким образом, при заключении договоров аренды долевой собственности необходимо установить собственников арендуемого имущества, их правоспособность, и конечно же получить согласие всех собственников на передачу имущества в аренду, для исключения в дальнейшем юридических последствий в виде недействительности сделок. При этом, как показывает практика судов, необходимо надлежащим образом индивидуализировать сдаваемую в аренду долю в праве собственности [8].

Аренда доли в праве собственности неоднозначная проблема, которая не нашла должного закрепления в гражданском законодательстве. И поэтому, возникает множество неясностей как в теории гражданского права, так и непосредственно на практике.

Список литературы

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 2 октября 2016 г. №354-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32, ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001 г. №44, ст. 4147.

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16.02.2001 №59.

4. Белов В.А. Гражданское право. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2004. – С. 767.
5. Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки / М.Г. Пискунова, Е.А. Киндеева. – М.: Юрайт, 2008. – С. 935.
6. Фирсова Н.В. Общая долевая собственность как институт гражданского права: Дис. ...канд. юрид. наук. – М., 2010. – С. 144.
7. Фирсова Н.В. Общая долевая собственность как институт гражданского права: Автореферат канд. юрид. наук. – М., 2010. – С. 14.
8. Фирсова Н.В. Правовая природа доли в общей долевой собственности: вопросы теории и практики // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). – 2009. – №3. – С. 40.