

К вопросу об особенностях формирования арендной платы при аренде зданий и сооружений: правовой аспект

Аннотация:

В статье рассматриваются особенности формирования арендной платы при аренде зданий и сооружений. Автор анализирует механизм формирования арендной платы для данного вида договора аренды, выясняет степень участия и ответственности сторон в данных правоотношениях.

Ключевые слова:

Договор аренды зданий и сооружений, арендная плата, коммунальные услуги, энергоснабжение, коммунальное водоснабжение.

Договор аренды недвижимости – один из видов договора аренды. Его условия должны предусматривать размер арендной платы. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия об арендной плате договор считается незаключенным. При этом «предъявляемое к сторонам договора аренды здания или сооружения требование об обязательном включении в договор условия о размере арендной платы под страхом признания его незаключенным отнюдь не означает, что квалифицирующим признаком договора аренды здания (сооружения)... является то, что применительно к аренде здания (сооружения), в отличие от общих положений об аренде, условие об арендной плате приобретает значение существенного условия договора».¹ Как было указано выше, условие об арендной плате является существенным для любого договора аренды. Однако, для договоров аренды иного вида имущества, отсутствие этого условия не приводит к безусловному признанию договора незаключенным. В таком случае при определении размера арендной платы, будут применяться правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ (путем установления цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается на аналогичные товары). При аренде зданий и сооружений статья 424 ГК РФ не применяется.

Представляется, что подобное достаточно жесткое законодательное положение определено особенностями рынка недвижимости и уникальностью самих объектов недвижимости – зданий или иных сооружений. В отличие от других видов рынка, рынок недвижимости по своей природе локален, и каждый объект недвижимости уникален. Именно эта особенность позволила законодателю исключить применение части 3 статьи 424 ГК РФ в отношении таких объектов недвижимости, как здания и иные сооружения. Ввиду своей уникальности нет одинаковых зданий, даже если два здания возводились по одному проекту, то место нахождения их все равно разное, а оно играет далеко не последнюю роль в определении цены за пользование объектом. В итоге получается, что аналогии между зданиями нет, и арендная плата должна определяться в каждом конкретном случае отдельно.

Предусматривая обязанность согласования и внесения в договор аренды здания или иного сооружения усло-

вия о размере арендной платы, закон, тем не менее, не установил каких-либо требований к форме арендной платы и срокам её внесения. Эти условия определяются соглашениями сторон. Кроме того, сохраняют силу положения статьи 614 ГК РФ, которая предусматривает перечень форм арендной платы, порядок и сроки её внесения. Форма арендной платы далеко не равнозначна её размеру. В то же время, часть 1 статьи 654 ГК РФ содержит требование, в соответствии с которым в договоре аренды зданий и иных сооружений должен предусматриваться именно размер арендной платы, допуская разнообразие её форм. Таким образом, можно сделать вывод, что в договоре аренды зданий и иных сооружений даже при недежной форме арендной платы, стороны обязаны указать её денежный эквивалент (размер). В противном случае в силу части 1 статьи 654 ГК РФ договор считается незаключенным.

Говоря об особенностях арендной платы при аренде зданий и сооружений, следует отметить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 654 ГК РФ установленная в договоре аренды зданий, сооружений, помещений арендная плата включает в себя плату за земельный участок (или его часть), на котором расположены указанные объекты и который необходим для пользования ими. Но это положение применяется только тогда, когда законом или самим договором аренды не предусмотрено иное.

Говоря об арендной плате, необходимо также уяснить сущность и место дополнительных платежей, таких как плата за коммунальные услуги, платеж за содержание и ремонт мест общего пользования, плату за услуги по техническому обслуживанию здания.

Понятие «коммунальные услуги» включает в себя холодное и горячее водоснабжение; тепло-, электро-, газоснабжение, канализацию. Иные услуги (радио, телефон) не носят характер коммунальных.

На отношение сторон по договору аренды недвижимости распространяется общий режим деятельности организаций, оказывающих коммунальные услуги.

Так в соответствии со статьёй 545 ГК РФ арендодатель может передавать энергию, принятую от энергоснабжающей организации, арендатору только с согласия энергоснабжающей организации. Согласно Правил пользования электро- и теплоэнергией, снабжающая органи-

зация выставляет счета только своим абонентам. Поскольку в названной схеме арендатор выступает субабонентом, для установления количества потребленной им энергии должно быть установлено отдельное от арендодателя оборудование, обеспечивающее учет потребляемой им энергии. Расчет между арендодателем и арендатором производится на основании выставленных энерго-снабжающей организацией счетов и показателей приборов учета.

Основным источником в правовом регулировании данных услуг по водоснабжению и канализации являются Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12 февраля 1999 года №167.² Как предусмотрено Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ, утвержденными Приказом Минстроя РФ от 11 августа 1995 года №17-94³, присоединение арендатора к водопроводным и канализационным сетям производится с письменного разрешения организации, осуществляющей эксплуатацию систем водопровода и канализации населенного пункта. К заявлению арендатора должны быть приложены: водохозяйственный балансовый расчет, обосновывающий количество и качество необходимой абонентам воды; структурные схемы водоснабжения и канализации; план организационно-технических мероприятий по сокращению объемов водопотребления и водоотведения и соблюдению нормативов сбросов загрязняющих веществ с указанием сроков реализации меро-

приятий, фамилии должностных лиц, ответственных за их выполнение, и источников финансирования. Обязанность приобретения и установки приборов учета воды под контролем представителей названных организаций также возлагаются на арендатора недвижимости.

Являясь абонентом, арендодатель производит расчеты за отпущенную питьевую воду и принятые сточные воды с организациями ВКХ. Порядок расчетов в данной сфере между сторонами по договору аренды недвижимости производится самостоятельно.

Таким образом, с одной стороны, соблюдение всех процедур по подключению к присоединенной сети требует для арендодателя как времени, так и дополнительных финансовых средств. С другой стороны, во избежание государственной регистрации договора, арендодатели заключают договоры аренды зданий и сооружений на срок менее одного года. Поэтому на практике вопросы, касающиеся порядка расчетов за коммунальные и другие услуги, устанавливаются в твердой сумме платежей, либо определяется доля арендатора в общих расходах.

Примечания:

¹ Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут. 2000. С. 187.

² СЗ РФ. 1999. № 8. С. 1028.

³ «Российские вести», 1995. № 189, № 194.