

АРЕНДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ ДОГОВОРА

Н. А. Анискина (МГУ имени А. А. Кулешова)
Науч. рук. *Н. В. Пантелева*,
канд. юрид. наук, доцент

В статье отражены характерные признаки договора аренды недвижимого имущества, отличающие его от иных договоров, как одного из наиболее распространенных договоров, позволяющих собственнику (владельцу) получать доход от имущества, которое им не используется, и потому имеющего особую актуальность.

Согласно договору аренды недвижимости арендодатель передает свое имущество арендатору во временное владение и пользование.

Спецификой данного договора является то, что независимо от срока, на который он заключен, соглашение об изменении или расторжении такого договора, а также права на капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, возникающие в связи с заключением данных договоров, не подлежат государственной регистрации. Такие договоры считаются заключенными со дня их подписания сторонами, что определено подп. 1.2 п. 1 Декрета Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест».

Лишь с согласия арендатора договор возможно заключить на срок менее 3 лет.
По договору аренды государственной недвижимости предметом могут быть и незарегистрированные в установленном порядке капитальные строения (здания, сооружения) (2, подп. 2.2, ч. 1 подп. 2.3-1 п. 2).
Наряду с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью разрешается использование той части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.
Статьей 592 Гражданского кодекса Республики Беларусь гарантировано преимущественное право арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, по истечении срока договора при прочих равных условиях на заключение договора аренды на новый срок.

Таким образом, заключая договор аренды недвижимости, арендодатель и арендатор должны учитывать характерные только ему признаки, чтобы иметь возможность защитить себя от недобросовестных намерений другой стороны.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г. № 218-3 : принят Палатой представителей 28 октября 1998 г. : одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г. : в ред. Закона Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. // Информационно-правовой сервис ilex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 13.03.2020.
2. О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 в редакции Декрета Президента Республики Беларусь от 16 сентября 2019 г. // Информационно-правовой сервис ilex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 14.03.2020.
3. О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест [Электронный ресурс] : Декрет Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 : в редакции Декрета Президента Республики Беларусь от 30 августа 2011 г. // Информационно-правовой сервис ilex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 13.03.2020.