

**УДК 347****Актуальные проблемы исполнения договоров аренды  
недвижимого имущества****Мосъпан Владислав Викторович**

Аспирант,  
Московский университет им. С.Ю. Витте,  
115432, Российская Федерация, Москва, 2-й Кожуховский пр., 12с1;  
e-mail: vladmospan@yandex.ru

**Аннотация**

В статье раскрываются актуальные аспекты правового регулирования аренды недвижимого имущества в части, касающейся исполнения обязательств сторон арендного правоотношения. Целью статьи является анализ актуальных проблем в области регулирования аренды недвижимого имущества. Несмотря на некоторый консерватизм правовых норм об аренде недвижимости, правовые новеллы гражданского законодательства последнего десятилетия, касающиеся общих правил регистрации гражданско-правовых договоров, оказывают существенное влияние на современные арендные отношения. На основании применения методологии формально-юридического анализа в статье выявлены проблемы правовой неопределенности и конкуренции общих и специальных норм гражданского законодательства, регулирующих отношения в сфере аренды. В результате сделан вывод о необходимости расширения содержания специальных норм об аренде недвижимого имущества, в том числе, о заключенности договора аренды недвижимого имущества для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Существующая в гражданском законодательстве модель правового регулирования отношений в сфере недвижимого имущества отличается заметным консерватизмом и относительной полнотой нормативного содержания. Присутствующие моменты правовой неопределенности связаны с реформированием отдельных аспектов гражданского законодательства в части, касающихся изменения общих норм, которые оказывают влияние на течение арендных правоотношений. Достижение полноты правовой определенности в рассматриваемой области возможно посредством точечных изменений гражданского законодательства по уточнению специальных норм в отношении исполнения договоров аренды недвижимого имущества.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Мосъпан В.В. Актуальные проблемы исполнения договоров аренды недвижимого имущества // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 4А. С. 320-326.

**Ключевые слова**

Недвижимое имущество, государственная регистрация, арендное правоотношение, правовая неопределенность, договор аренды.

## Введение

Арендные отношения относятся к числу наиболее распространенных форм пользования недвижимым имуществом. Правовое регулирование арендных отношений остается достаточно консервативной сферой российского гражданского законодательства в силу надлежащей разработанности и эффективности имеющихся правовых конструкций аренды недвижимого имущества. Однако это не снимает отдельные проблемы правового регулирования договора аренды как актуальной задачи совершенствования гражданского законодательства, которое по мере развития современных отношений в сфере собственности постепенно утрачивает качество правовой определенности. Кроме того, современное состояние доктрины гражданского права свидетельствует о снижении внимания к проблемам аренды недвижимого имущества, что прослеживается, как в сокращении общего количества публикаций по данной тематике, так и в дефиците научных изысканий в данной области на диссертационном уровне. В силу данного обстоятельства обращение к проблемам исполнения договора аренды недвижимого имущества представляется отвечающим интересам современного гражданского оборота и достаточно актуальным. Целью исследования является правовой анализ актуальных проблем исполнения договора аренды недвижимого имущества.

## Основная часть

Исполнение обязательств по договору аренды недвижимости. Исполнение гражданско-правового договора представляет собой деятельность сторон договора по исполнению принятых на себя обязательств, которые могут заключаться как в совершении, так и в отказе от совершения каких-либо действий. Возможность исполнения договора аренды недвижимого имущества находится в тесной связи с целым рядом параметров действительности (условий) договора, которые устанавливаются гражданским законодательством. К их числу следует отнести государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества, при отсутствии которой стороны лишены возможности осуществлять юридически значимые действия по исполнению принятых в рамках договора обязательств. Исполнение договора, не зарегистрированного в установленном законом порядке, не порождает договорных правоотношений [Семенуха, 2022, 107].

Обязательства по договору аренды недвижимого имущества порождает определенные обременения, которые серьезно влияют на оборотоспособность недвижимого имущества, что требует для исполнения сторонами принятых обязательств его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Исполнение договора аренды недвижимости требует осведомленности других участников гражданского оборота об обременениях в отношении конкретного недвижимого имущества, которые должны приниматься во внимание при принятии решения о купле-продаже или залоге этого имущества.

Таким образом, исполнение договора аренды недвижимости тесным образом связано с надлежащим оформлением юридических прав на данную вещь, для чего законодательством установлен определенный порядок удостоверения. В доктрине гражданского права принято выделять два основных подхода к государственному удостоверению заключенного договора аренды недвижимости. В соответствии с первым подходом государственной регистрации подлежат непосредственно гражданско-правовые сделки с недвижимостью, в то время как второй подход предполагает регистрацию прав на недвижимость. Регистрация договора сама по

себе не порождает возможности исполнения обязательств по данному договору, так как удостоверяет лишь факт достижения соглашения между сторонами арендного правоотношения. Для исполнения обязательств сторон требуется удостоверение факта перехода прав на недвижимую вещь, которое осуществляется в рамках второго подхода.

В литературе принято подчеркивать одновременное сосуществование двух подходов на протяжении длительного периода развития гражданского законодательства России [Моспан, 2023, 175]. Для удостоверения аренды требовалась как регистрация договора, так и регистрация перехода прав. Однако правовые новеллы 2013 г. ввели в гражданское законодательство правило о государственной регистрации прав на любое имущество, для которого такая регистрация обязательна, одновременно отменив ряд специальных норм о регистрации сделок по отчуждению недвижимости.

Исполнение договора аренды недвижимости стало возможным с момента записи в ЕГРН, которая стала условием возникновения прав на недвижимое имущество. Отказываясь от безусловной регистрации всех договоров, предметом которых была недвижимость, законодатель установил необходимость регистрации правового эффекта, который порождается заключением соответствующих гражданско-правовых сделок. Государственная регистрация прав на недвижимость, фиксируя юридический результат заключенной сделки, устанавливает режим осведомленности третьих лиц относительно обременения, который существуют в отношении определенной недвижимой вещи. Наличие данной осведомленности является важным фактором исполнения договора аренды недвижимого имущества сторонами правоотношения.

Так потенциальный покупатель земельного участка, может быть, не осведомлен о наличии долгосрочных обременений в отношении данной вещи при условии отсутствия государственной регистрации перехода прав. Очевидно, что подобное положение вещей негативным образом может сказаться на развитии гражданского оборота. Долгосрочный характер исполнения обязательств по договору аренды недвижимости определяется установлением в законодательстве определенного срока, который служит минимальным пределом для недопущения краткосрочных отношений аренды. Для договора аренды зданий и сооружений такой срок установлен в один год (ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

Проблемы регистрации прав на недвижимость в контексте арендных отношений. Регистрация прав на недвижимое имущество фактически служит правовым средством удостоверения факта заключения гражданско-правовой сделки, без которого невозможно исполнение сторонами принятых на себя обязательств. Отсутствие регистрации свидетельствует о недействительности договора. Правоприменительная практика на протяжении длительного периода времени связывала факт заключенности сделки с фактом государственной регистрации, что могло создавать определенные возможности для злоупотреблений со стороны участников арендного правоотношения. Так, добросовестная регистрация договора аренды складского помещения в рамках одного из гражданских дел была впоследствии дополнена соглашением к договору аренды, в рамках которого был предусмотрен последующий выкуп данного помещения со стороны арендатора.

В свою очередь дополнительное соглашение не было зарегистрировано сторонами в установленном законодательством порядке. В результате после выплаты арендодателю полной выкупной стоимости складского помещения последний отказался от исполнения условий дополнительного соглашения и не стал регистрировать переход прав на данный объект

недвижимого имущества. Исковая форма защиты прав, избранная арендатором, не принесла желаемого эффекта. Суд отказал в защите прав арендатору из-за отсутствия государственной регистрации дополнительного соглашения о выкупе.

Лишь впоследствии правовая позиция высшей судебной инстанции по арбитражным спорам стала претерпевать постепенные изменения. Судам было рекомендовано исходить из совокупности обстоятельств конкретного гражданского дела, в рамках которого между сторонами могло быть достигнуто соглашение, в рамках которого могли исполняться предусмотренные им обязательства.

Это свидетельствует о реальности арендного правоотношения, которое не могло быть отменено судом. При этом незарегистрированные права в рамках арендного правоотношения не могли быть выдвинуты третьим лицам. Такое изменение в правовых позициях судебных инстанций создало возможность для юридического признания долгосрочных договоров аренды недвижимости, даже при условии отсутствия государственной регистрации перехода прав. Однако такой подход продолжает вызывать вопросы в силу своей неоднозначности. Рассматриваемая правовая позиция фактически ставит реальность договора аренды недвижимости в зависимость от факта исполнения его сторонами арендного правоотношения. Договор аренды является консенсуальным, что делает сомнительным корреляцию его заключенности с фактом его исполнения. Кроме того, присутствует некоторая правовая неопределенность в противопоставимости такого незарегистрированного договора аренды третьим лицам.

Государственная регистрация прав фактически рассматривается в качестве способа реализации принципа противопоставимости, который свидетельствует об осведомленности третьих лиц в отношении обременений, налагаемых на конкретную недвижимую вещь. При признании заключенности незарегистрированного договора аренды недвижимости возникает проблема определения степени осведомленности третьих лиц об этом факте. Высшей Арбитражный суд Российской Федерации (далее – ВАС РФ) до момента своего упразднения в 2014 г. разрешил данный вопрос посредством разграничения момента заключенности договора аренды недвижимости для самих сторон арендного правоотношения и для третьих лиц, вступающих в отношения с ними. Так, для сторон арендных отношений договор считался заключенным с момента подписания, а для третьих лиц лишь с момента государственной регистрации перехода прав.

Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон (ст. 617 ГК РФ) было невозможным для арендатора в случае, если новый собственник в момент заключения соглашения о купле-продаже не знал о наличии обременения на приобретаемую недвижимую вещь при незарегистрированном договоре аренды. Это стало следствием подтверждения презумпции добросовестности третьего лица, которая лишала сторон арендного правоотношения возможности слаться на незарегистрированность договора при определении дальнейшей судьбы договора аренды недвижимости.

Принцип противопоставимости заключенного договора аренды недвижимости третьим лицам был развит в результате реформы гражданского законодательства 2015 г., в ходе которой незарегистрированный договор считался для третьих лиц заключенным только после его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Однако, следуя принципу приоритета специальной нормы над общей, введение данного положения в состав гражданского законодательства не является удовлетворительным решением рассматриваемой проблемы. Трудно признать эффективным установление нормы п. 3 ст. 433 ГК РФ в обход норме о заключенности договора аренды здания

или сооружения на срок не менее года с момента такой регистрации. Также можно отметить, что правовые последствия сделки наступают после регистрации данной сделки, если таковая предусмотрена законом, что также является общей нормой по отношению к положениям о договоре аренды (ст. 164 ГК РФ).

Подобная конкуренция общих и специальных норм порождает некоторую правовую неопределенность в регулировании порядка исполнения договора аренды недвижимости. С одной стороны, данная правовая неопределенность не является критической, так как свобода правоприменительного усмотрения оставляет возможность судебным инстанциям эффективно решать данный вопрос при разрешении юридических споров об аренде недвижимого имущества. С другой стороны, правовая определенность законодательства справедливо рассматривается в качестве условия надлежащего правового регулирования общественных отношений, без которого возрастают риски правоприменительных ошибок при разрешении юридических споров.

### Заключение

Существующая в гражданском законодательстве модель правового регулирования отношений в сфере недвижимого имущества отличается заметным консерватизмом и относительной полнотой нормативного содержания. Присутствующие моменты правовой неопределенности связаны с реформированием отдельных аспектов гражданского законодательства в части, касающихся изменения общих норм, которые оказывают влияние на течение арендных правоотношений. Достижение полноты правовой определенности в рассматриваемой области возможно посредством точечных изменений гражданского законодательства по уточнению специальных норм в отношении исполнения договоров аренды недвижимого имущества. Удовлетворительным средством разрешения выявленной правовой неопределенности могло бы стать решение законодателя об установлении специальной нормы о добросовестности третьих лиц при исполнении незарегистрированного договора аренды недвижимости. Такая норма могла бы установить заключенность договора аренды недвижимого имущества для третьих лиц с момента его государственной регистрации.

### Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023).
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».
4. Мосьпан В.В. Проблемы института арендных отношений Российской Федерации и пути решения // Образование и право. 2023. № 6. С. 134-139.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.01.2009 № 11680/08 по делу № А70-2321/10-2007.
6. Семенуха Т.Б. Влияние государственной регистрации на гражданско-правовые договоры // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2022. № 1 (144). С. 103-112.
7. Семионов Д.Л. и др. О неопределенности правового регулирования государственной регистрации договора аренды здания или сооружения // Вестник Костромского государственного университета. 2022. Т. 28. № 1. С. 174-179.
8. Amalta F., Warman K., Andora H. Lease Agreement for Land and/or Building on Land Assets of Pekanbaru City // International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding. – 2022. – Т. 9. – №. 1. – С. 556-562.
9. Moreno R. D. Lease Law // La. L. Rev. – 1994. – Т. 55. – С. 555.
10. Sudzuka E. Legal nature of a lease agreement // Law Theory & Prac. – 2014. – Т. 31. – С. 1.

---

## Actual problems of execution of real estate lease agreements

**Vladislav V. Mos'pan**

Postgraduate,  
Witte Moscow University,  
115432, 12/1, 2nd Kozhukhovskii p., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: vladmospan@yandex.ru

### Abstract

The article reveals the actual aspects of the legal regulation of the lease of real estate in terms of the fulfillment of the obligations of the parties to the lease relationship. The purpose of the article is to analyze the current problems in the field of regulation of rental of real estate. Despite some conservatism of the legal norms on the rental of real estate, the legal novelties of the civil legislation of the last decade, concerning the general rules for the registration of civil contracts, have an impact on modern rental relations. The research identifies the problems of legal uncertainty and competition of general and special norms of civil legislation regulating relations in the field of rent. It is necessary to expand the content of special rules on the lease of immovable property, in particular, concerning the conclusion of a lease of immovable property for third parties from the moment of its state registration. The model of legal regulation of relations in the field of real estate existing in civil legislation is distinguished by noticeable conservatism and relative completeness of normative content. The present moments of legal uncertainty are associated with the reform of certain aspects of civil legislation in terms of changes in general rules that influence the course of lease relations. Achieving complete legal certainty in the area under consideration is possible through targeted changes in civil legislation to clarify special rules regarding the execution of real estate lease agreements.

### For citation

Mos'pan V.V. (2024) Aktual'nye problemy ispolneniya dogovorov arendy nedvizhimogo imushchestva [Actual problems of execution of real estate lease agreements]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (4A), pp. 320-326.

### Keywords

Real estate, state registration, rental relationship, legal uncertainty, lease agreements.

### References

1. Amalta, F., Warman, K., & Andora, H. (2022). Lease Agreement for Land and/or Building on Land Assets of Pekanbaru City. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 9(1), 556-562.
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 14.04.2023, s izm. ot 16.05.2023)* [Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on April 14, 2023, as amended on May 16, 2023)].
3. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 01.07.2021, s izm. ot 08.07.2021)* [Civil Code of the Russian Federation (part two) dated January 26, 1996 No. 14-FZ (as amended on July 1, 2021, as amended on July 8, 2021)].
4. *Informatsionnoe pis'mo Prezidiuma VAS RF ot 25.02.2014 № 165 «Obzor sudebnoi praktiki po sporam, svyazannym s priznaniem dogovorov nezaklyuchennymi»* [Information letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated February 25, 2014 No. 165 "Review of judicial practice on disputes related to the recognition

- of contracts as unconcluded”].
5. Moreno, R. D. (1994). Lease Law. *La. L. Rev.*, 55, 555.
  6. Mos'pan V.V. (2023) Problemy instituta arendnykh otnoshenii Rossiiskoi Federatsii i puti resheniya [Problems of the institution of rental relations in the Russian Federation and solutions]. *Obrazovanie i pravo* [Education and Law], 6, pp. 134-139.
  7. *Postanovlenie Prezidiuma VAS RF ot 27.01.2009 № 11680/08 po delu № A70-2321/10-2007* [Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated January 27, 2009 No. 11680/08 in case No. A70-2321/10-2007].
  8. Semenukha T.B. (2022) Vliyanie gosudarstvennoi registratsii na grazhdansko-pravovye dogovory [The influence of state registration on civil contracts]. *Vestnik Saratovskoi gosudarstvennoi yuridicheskoi akademii* [Bulletin of the Saratov State Law Academy], 1 (144), pp. 103-112.
  9. Semionov D.L. et al. (2022) O neopredelennosti pravovogo regulirovaniya gosudarstvennoi registratsii dogovora arendy zdaniya ili sooruzheniya [On the uncertainty of legal regulation of state registration of a lease agreement for a building or structure]. *Vestnik Kostromskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Kostroma State University], 28, 1, pp. 174-179.
  10. Sudzuka, E. (2014). Legal nature of a lease agreement. *Law Theory & Prac.*, 31, 1.