

УДК 347.453

ББК 67.404

А-80

Побегайлов Олег Анатольевич, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры организации строительства Ростовского государственного строительного университета;

Погорелов Вадим Алексеевич, доктор технических наук, доцент, доцент кафедры организации строительства Ростовского государственного строительного университета, e-mail: oops1389@yandex.ru;

Чиназирова Юрий Асланович, старший преподаватель кафедры строительных и общепрофессиональных дисциплин Майкопского государственного технологического университета;

Ашинов Юрий Казбекович, старший преподаватель кафедры строительных и общепрофессиональных дисциплин Майкопского государственного технологического университета.

АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ: ХОЗЯЙСТВЕННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ (рецензирована)

Рассматриваются проблемы аренды коммерческой недвижимости, анализируются существующие схемы оформления недвижимости в аренду, предлагаются новые схемы с участием государства. Затрагиваются нюансы исчисления срока договора аренды для необходимости государственной регистрации договора.

Ключевые слова: аренда, недвижимость, проблемы, регистрация, государство, посредник, предпринимательство.

Pobegailov Oleg Anatolievich, Candidate of Economics, associate professor of the Department of Construction Management, Rostov State University of Civil Engineering;

Pogorelov Vadim Alexeevich, Doctor of Economics, associate professor of the Department of Construction Management, Rostov State University of Civil Engineering, e-mail: oops1389@yandex.ru;

Chinazirov Yuri Aslanovich, senior lecturer of the Department of Construction and General Professional Disciplines, Maikop State Technological University;

Ashinov Yuri Kazbekovich, senior lecturer of the Department of Construction and General Professional Disciplines, Maikop State Technological University.

REAL ESTATE RENT: ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS (Reviewed)

The problems of commercial real estate rent have been considered, the existing schemes of registration of real estate have been analyzed, and new schemes involving the state have been suggested. The nuances of calculation of the lease for the necessity of state registration of the contract have been affected.

Keywords: rent, real estate, problems, registration, state, intermediary business.

Первой проблемой, с которой сталкивается бизнес после своей регистрации, а часто и перед ней, является проблема размещения, то есть поиска помещения для офиса и/или земельного участка для капитального строительства или установки сборных конструкций. Чаще всего подобного рода недвижимость используется бизнесом на правах аренды. Насколько сложна процедура получения этой недвижимости в аренду?

Особенностью системы нормативных актов по аренде нежилых помещений является отсутствие положений, которые устанавливали бы единые правила заключения договоров аренды. Все акты носят подзаконный, а чаще ведомственный характер. Они призваны конкретизировать нормы отдельных законов. Если в аренду сдается земельный участок, то основным нормативным актом следует считать Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (например, ст. 30, которая предусматривает порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности). Если объектом договора является нежилое помещение, то аналогичной «генеральной» нормы в федеральном законодательстве нет [1].

Одной из причин отсутствия необходимой, достоверной и оперативной информации является плохая организация информационных потоков между арендодателями – официальными государственными структурами – и потенциальными арендаторами. Для распространения информации применяются устаревшие методы, которые не позволяют получать необходимую информацию быстро и оперативно, что, в свою очередь, не позволяет говорить о достаточной открытости информации и самого процесса в целом. Нигде не регламентировано количество организаций, которые должен пройти предприниматель для оформления и согласования всех документов. При этом, при получении каждой согласующей подписи приходится тратить не только

время, но и деньги.

Каковы же причины проблем с предварительным планированием процесса оформления недвижимости в аренду? Среди основных отмечают: многочисленность согласующих инстанций, отсутствие координации в их работе и недостаток или полное отсутствие инструктивной документации на проведение всех процедур согласования. Показательно, что представление чиновников и предпринимателей об основных причинах затруднений, возникающих в ходе оформления аренды на объекты недвижимости, в целом совпадает. Обе стороны полагают, что проблемы во многом обусловлены многочисленностью и нескоординированностью работы инстанций, задействованных в данном процессе. Кстати, данные представления со стороны чиновников в определенном смысле опровергают их убежденность в возможности полностью планировать предпринимателями процедуру аренды недвижимости, которую они высказали в одном из предыдущих вопросов [1].

Таким образом, процедура аренды объектов недвижимости громоздка и неэффективна с точки зрения временных и финансовых затрат на ее прохождение предпринимателем. Ее неэффективность обусловлена множеством факторов: от законодательных и организационных до субъективно-человеческих (значительная доля предпринимателей не желает вникать в существо современной нормативной базы в области арендных отношений). Заниматься совершенствованием всех этих вопросов, безусловно, необходимо. Речь идет о создании структуры, которая могла бы взять на себя все вопросы, связанные с оформлением и согласованием, то есть некий аналог «одного окна», столь популярного во времена реконструкции процесса регистрации бизнеса.

Какие же можно сделать предложения по созданию структур, способных решить проблемы, с которыми сейчас сталкиваются предприниматели при прохождении процедуры оформления недвижимости в аренду?

Схема 1. Фирма – посредник. Наиболее принятая и отработанная на сегодня схема. Данная схема действует в том случае, когда предприниматель либо не может решить процедурные вопросы сам, либо у него на это нет времени (желания), а финансовых ресурсов достаточно. Это позволяет экономить время, но приводит к существенным финансовым затратам.

Почти все фирмы-посредники ведут эту деятельность на полулегальной основе, и поэтому, в случае неудачи, к ним сложно предъявить претензии. Многие из них заявляют о своих связях с соответствующими государственными структурами, которые часто сложно проверить.

Одним из вариантов могло бы быть создание официального хозрасчётного информационно-консультационного центра с полным спектром посреднических услуг по аренде недвижимости [2].

Основная проблема – определить роль государства в данной схеме.

В случае активного участия органов власти региональные чиновники могут быть обвинены в создании искусственного монополиста в данной области и лоббировании интересов конкретной консалтинговой фирмы. Данная ситуация закончится разбирательством в антимонопольной комиссии.

При пассивном участии местных органов, отвечающих за арендные взаимоотношения, схема теряет смысл.

Схема 2. Структура поддержки предпринимательства. В случае активного привлечения к данной работе структуры поддержки предпринимательства решаются многие из вопросов, указанных выше, так как основной задачей такой структуры является оказание поддержки всем слоям предпринимательской среды для более успешного ведения бизнеса. В их инфраструктуре уже есть специалисты, оказывающие подобные услуги, и для их перепрофилирования не потребуется много времени и финансовых затрат. Кроме того, государственные власти должны оказывать максимальное содействие в развитии таких структур, что в данном случае полностью согласуется с поставленной задачей. К тому же и предприниматели уже привыкли обращаться в такие структуры, и, вероятнее всего, взятие на себя функций сопровождения предпринимателей в процессе оформления аренды, будет воспринято ими положительно.

Сейчас видятся два пути возможного участия структур поддержки в данном процессе.

Схема 2.1. Консалтинговый, информационно-аналитический центр в структуре поддержки предпринимательства. Схема взаимоотношений такая же, как при осуществлении работ через фирму-посредника. Однако, кроме этого, ещё может быть добавлена аналитическая работа по анализу помещений и земельных участков, видов бизнеса, развитых на территориях, и выработка рекомендаций для органов власти по сдаче помещений и участков в аренду. При этом специалисты структуры поддержки могут войти в состав конкурсных комиссий по выбору компаний для предоставления им права аренды недвижимости. Это позволит не только обеспечить прозрачность принимаемых решений, но и на подготовительной стадии правильно определить целевое назначение помещения.

Структура поддержки может взять на себя и ещё одну достаточно важную роль – готовить проекты региональных законодательных актов по аренде недвижимости и предложений по изменению уже существующих – для принятия решений региональными органами власти, отстаивая, таким образом, интересы малого и среднего бизнеса и решая их вопросы.

Однако данная схема только упрощает для предпринимателей систему взаимоотношений с

чиновниками, но никак не сокращает их количество, а значит, соответственно, и количество согласующих подписей, а также количество документов, которые необходимо подготовить.

Данная схема имеет много преимуществ, но проблемой в арендных отношениях сегодня для госчиновников является высокий процент арендных неплатежей и сложность разрыва арендных договоров с недобросовестными арендаторами с последующим их выселением с арендуемых площадей. При выработке рекомендаций тот, кто рекомендовал, не несёт никакой ответственности за их результаты, что не устраивает чиновников. Именно поэтому наиболее интересной представляется схема 2.2.

Схема 2.2. Управляющая компания недвижимости для предприятий малого и среднего бизнеса. Такая схема сохраняет все преимущества предыдущей. Кроме этого, при данной схеме нет прямого взаимодействия между предпринимателями и чиновниками. Арендатором всей недвижимости является структура поддержки.

На основании предварительной аналитической работы выделяются земельные участки и нежилые помещения для размещения на них предприятий малого бизнеса. Таким образом, создаётся Фонд недвижимости, предназначенный для функционирования предприятий малого бизнеса. Весь фонд передаётся в аренду структуре поддержки предпринимательства, которая в последующем на субарендном принципе на конкурсной основе передаёт её в аренду предприятиям малого и среднего бизнеса. Консультанты структуры поддержки, специализирующиеся на вопросах аренды и прошедшие специальное обучение, решают для субарендаторов все вопросы взаимоотношений с официальными органами.

Данный принцип сегодня отработан в системе технопарков и бизнес-инкубаторов. По основным моментам он сохраняется, требуется только доработка, связанная с отсутствием единой территории.

В данной схеме проводится большинство мероприятий, как и в предыдущей, только ответственность за рекомендации и результаты конкурсов полностью возложена на рекомендателя.

Чтобы в данном случае избежать проблем по арендным взаимоотношениям, может быть предложена третья схема, где функцию управляющей компании могло бы взять на себя специально созданное Государственное унитарное предприятие, несущее в себе все основы, заложенные в структуре поддержки предпринимательства.

Предлагаемые схемы, конечно, требуют детальной проработки и дополнительных исследований, после чего смогут найти применение в том или ином регионе в соответствии со сложившейся там ситуацией.

Однако после того как необходимое помещение найдено, договор аренды подготовлен, возникает ещё одна проблема.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК). При заключении договора аренды зданий и сооружений в государственной регистрации нуждаются те договоры, которые заключены на срок не менее одного года. Если срок договора аренды здания или сооружения меньше года, то он государственной регистрации не подлежит (п.2 ст.651 ГК).

Данная норма распространяется в полной мере на договоры, предметом аренды которых являются помещения, а также части зданий и сооружений (см. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»). Следовательно, если предметом договора аренды является помещение и срок его аренды равен одному году или превышает его, то такой договор подлежит обязательной государственной регистрации [1].

При исчислении срока аренды необходимо иметь в виду, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признается равным году и поэтому нуждается в госрегистрации (п. 3 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой – Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 №66) [1].

В отличие от договора аренды здания, сооружения или помещения договор аренды предприятия подлежит госрегистрации независимо от срока, на который он заключается (п. 2 ст. 658 ГК). Договор аренды, подлежащий госрегистрации, считается заключенным только с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК). Несоблюдение требования о госрегистрации договора аренды может повлечь за собой весьма неблагоприятные последствия для арендодателя.

Литература:

1. Пономарева Е.А. Разработка механизмов управления объектами коммерческой недвижимости на всех стадиях жизненного цикла // Инженерный вестник Дона. 2011. №3. URL: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2011/503/>.

2. Овчинникова Н.Г., Чешев А.С. Организационно-правовые формы хозяйствования в

современных условиях // Инженерный вестник Дона. 2011. №1. <http://ivdon.ru/magazine/archive/n1y2011/356/>.

References:

1. Ponomareva E.A. *Developing mechanisms for the management of commercial real estate at all stages of the life cycle* // *Engineering Journal of the Don*. 2011. № 3. URL: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2011/503/>.

2. Ovchinnikova N.G., Cheshev A.S. *Organizational and legal forms of business today* // *Engineering Journal of the Don*. 2011. № 1. <http://ivdon.ru/magazine/archive/n1y2011/356/>.