

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

Миршохид Рахимжонов

студент 2-курса Национального университета
Узбекистана направления «Юриспруденция»

Аннотация: *Статья посвящена комплексному анализу правовой природы и практики применения договора аренды зданий и сооружений в Республике Узбекистан. Рассматриваются теоретические основы данного вида договора, его место в системе гражданско-правовых обязательств, а также особенности правового регулирования, закреплённые в Гражданском кодексе и иных нормативных актах. Особое внимание уделено существенным условиям договора, включая форму, государственную регистрацию, определение арендной платы и порядок передачи объекта аренды. Автор анализирует различия между понятиями «здание» и «сооружение», их признаки как объектов недвижимости, а также особенности правового режима земельного участка, связанного с арендуемым объектом. В статье освещаются проблемы, возникающие на практике при заключении и исполнении договоров, в том числе несоблюдение требований к форме договора, отсутствие условий об арендной плате и вопросы государственной регистрации.*

Ключевые слова: *договор аренды, аренда зданий и сооружений, недвижимое имущество, государственная регистрация, арендодатель, арендатор, арендная плата, передаточный акт, форма договора, правовой режим недвижимости, земельный участок, обязательственные правоотношения, нотариальное удостоверение, существенные условия договора, гражданское право, договорные отношения.*

Abstract: *The article is devoted to a comprehensive analysis of the legal nature and practical application of lease agreements for buildings and structures in the Republic of Uzbekistan. It examines the theoretical foundations of this type of contract, its place in the system of civil law obligations, as well as the specifics of legal regulation established by the Civil Code and other regulatory acts. Particular attention is paid to the essential terms of the contract, including its form, state registration, determination of rent, and the procedure for transferring the leased property. The author analyzes the differences between the concepts of "building" and "structure," their characteristics as real estate objects, and the specifics of the legal regime of the land plot associated with the leased property. The article also highlights practical issues arising during the conclusion and execution of lease agreements, including non-compliance with formal requirements, absence of rent provisions, and issues related to state registration.*

Key words: *lease agreement, lease of buildings and structures, real estate, state registration, lessor, lessee, rent, transfer act, contract form, legal regime of real estate, land plot, obligations, notarization, essential terms of the contract, civil law, contractual relations.*

Формирование в нашей стране системы рыночных отношений, создание её правовых основ привели к превращению договоров и соглашений в основное средство правового регулирования общественной жизни. Сегодня отношения между гражданами, юридическими и иными лицами оформляются посредством заключения договоров. Однако требования, предъявляемые к договорам, соблюдаются не всегда. В частности, одной из специфических проблем практики является несоблюдение установленных законом требований при заключении и оформлении договоров аренды зданий и сооружений, определяющих отношения сторон.

В Концепции совершенствования гражданского законодательства Республики Узбекистан, раздел III. «Формирование прочной правовой базы для дальнейшего развития рыночной экономики и привлечения иностранных инвестиций», пункт 3, изложены вопросы «внедрения качественно новых механизмов договорных правоотношений, в том числе расширения свободы заключения договоров, обеспечения стабильности договорных отношений, регулирования использования информационно-коммуникационных технологий в договорных отношениях»⁷⁶.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 573, пункт 1 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

Договор аренды зданий и сооружений, в отличие от договоров аренды, лизинга и аренды транспортного средства, по своим признакам является отдельной формой договора аренды имущества. Важную роль играют специально установленный порядок аренды зданий и сооружений и правила, регулирующие (определяющие) такие правоотношения.

Специальные правила, касающиеся аренды любого недвижимого имущества, непосредственно отражены в общих правилах об аренде. Например, порядок аренды земельных участков может быть установлен законом, а договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (статья 539, пункт 2 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

Арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором, обязуется производить капитальный ремонт арендованного имущества за свой счет. В случае смерти арендатора его права и обязанности в отношении недвижимого имущества

⁷⁶ Концепция совершенствования гражданского законодательства Республики Узбекистан, утвержденная Указом Президента Республики Узбекистан от 5 апреля 2019 года № Ф-5464.

переходят к его наследникам по договору аренды, если иное не установлено законом или договором.

Вышеуказанные правила применяются ко всем видам договоров аренды недвижимого имущества, а если иное не установлено законом или иными правилами, к ним также применяются специальные правила для договора аренды зданий и сооружений.

Таким образом, правоотношения, связанные с арендой зданий и сооружений, регулируются, прежде всего, правилами, установленными пунктом 4 главы 34 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, и другими специальными правилами.

По своим правовым признакам договор аренды зданий и сооружений является, во-первых, двусторонним договором, во-вторых, договором, заключенным на равной основе, и, в-третьих, договором консенсуального характера с точки зрения момента возникновения прав и обязанностей.

По данному договору один или оба элемента права собственности могут быть переданы от арендодателя к арендатору. Арендодатель может сдать здание или сооружение в аренду во владение и пользование или только в пользование. Объектом договора аренды являются здание и сооружение. Они также рассматриваются как объект недвижимости, поскольку здание и сооружение расположены на земельном участке, и при перемещении с одного места на другое его характеристики могут быть утрачены, его форма может измениться. Имеются некоторые недостатки в описании объектов недвижимости, указанных в Гражданском кодексе. Развитие современных технологий позволяет перемещать здание и сооружение с одного места на другое без потери его свойств и без изменения формы.

В юридической литературе существуют различные взгляды на определение понятий зданий и сооружений, показаны их признаки и отличия. В частности, по мнению В.Н.Литовкина: «На здание и сооружение могут влиять такие факторы, как его неподвижность, прочная привязка к определённому участку земли, его предназначенность для долгосрочного использования, высокая художественная ценность, уникальный характер объекта, а также его местоположение».⁷⁷

По данному договору один или оба элемента права собственности могут быть переданы от арендодателя к арендатору. Арендодатель может сдать здание или сооружение в аренду во владение и пользование или только в пользование.

«Понятие сооружения обычно определяется перечислением следующих объектов, например: объекты нефтегазового комплекса, нефтегазопроводы, гидротехнические сооружения, магистральные трубопроводы, спортивно-оздоровительные сооружения (стадионы, концертные залы, спортзалы, бассейны), мосты, трансформаторы, тепловые пункты и другие сооружения, имеющие принципиальную связь с грунтом».⁷⁸

⁷⁷ Гражданское право России, Часть вторая: Обязательственное право. Отв. ред.: Садиков О.Н. -Москва, Издательство БЕК. 1997. 704 стр.

⁷⁸ Курс лекций/ Отв.ред. О.Н.Садиков, М., 1997 г. -С. 219, -С. 223.

В Гражданском кодексе Республики Узбекистан не различаются понятия «здание» и «сооружение». Если исходить из общепринятого значения этих слов, то если «здание» используется для постоянного проживания людей с целью проживания или работы, то «сооружение» в большинстве случаев служит техническим целям, и люди временно пребывают в нём. Определение правовых аспектов, присущих зданиям и сооружениям, позволяет правильно трактовать недвижимые объекты:

Во-первых, здания и сооружения, искусственно возведённые человеком (например, горы, холмы, пещеры в них и другие места).

Во-вторых, они прочно закреплены на земле (например, подземные инженерные сооружения, угольные шахты).

В-третьих, они должны быть прочно закреплены на земельном участке, чтобы при перемещении с одного места на другое не потерять свои свойства и форму. Такой признак позволяет отличать здания и сооружения от отдельных строений или иных объектов.

В-четвёртых, здания и сооружения отличаются обособленным расположением от других строительных объектов.

В-пятых, к недвижимым объектам относятся только объекты, строительство которых завершено и которые могут быть использованы по назначению.

Следует отметить, что некоторые здания и сооружения, входящие в состав объекта недвижимости, обладают определенными особенностями, которые занимают особое место в регулировании правоотношений аренды и лизинга. Например, здания, входящие в жилищный фонд законодательством, а также жилые дома, в которых проживают люди, также относятся к особому объекту недвижимости.⁷⁹

Согласно действующему Жилищному кодексу Республики Узбекистан, жилые и нежилые здания предназначены для постоянного проживания людей и могут использоваться в качестве офисных помещений, общежитий в установленном порядке, однако предоставление помещений в жилых зданиях для производственной деятельности запрещается. Не допускается приведение жилых домов и жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в которых могут проживать люди, в состояние нежилого назначения.

При правовом регулировании настоящего договора в полном объеме применяются статьи 535–557 и 573–578 Гражданского кодекса, а также законы Республики Узбекистан «Об аренды», «О земле», общие правила об аренде и специальные правила. Таким образом, договор аренды зданий и сооружений регулируется не только Гражданским кодексом Республики Узбекистан, законами об аренде, но и указами и постановлениями Президента, постановлениями Кабинета Министров и другими нормативными актами.

⁷⁹ Топилдиев В.Р. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. –Т., «Yridik adabiyotlar publish» 2022. –Б. 590

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации (статья 574 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

Особые требования к форме договора аренды здания или сооружения заключаются в том, что такой договор должен представлять собой единый документ, подписанный сторонами. Несоблюдение этого порядка влечет недействительность договора.

Рассматривая вопрос о целесообразности (или нецелесообразности) установления в целом нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения в качестве обязательного условия для всех сделок с недвижимостью, можно отметить следующее:

Во-первых, добавление нотариального удостоверения к обязательному условию государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на неё возлагает дополнительные обязательства на участников имущественных отношений. Это влечет за собой неоправданные временные и финансовые затраты. Обязательный порядок нотариального удостоверения сделок в этой связи по своему функциональному назначению и правовому содержанию отражает тот факт, что система государственной регистрации недвижимости направлена на решение подобных вопросов, а требования к нотариальным сделкам: проверка законности заключенных сделок, обеспечение их публичной действительности и т.д. Иными словами, цель обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью полностью совпадает с целями государственной регистрации.

Во-вторых, система государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней не может быть заменена нотариальным удостоверением, поскольку система государственной регистрации предусматривает включение объектов недвижимости в Единый государственный реестр.

В-третьих, государственная регистрация не имеет вспомогательных функций и требует привлечения юристов. Это не может быть основанием для введения нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Если участники имущественных отношений не желают получать юридическую помощь от нотариуса (не адвоката), они могут сделать это без каких-либо препятствий со стороны нотариуса.

Действующий Гражданский кодекс содержит правило, согласно которому договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации (статья 574, пункт 3 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

К правоотношениям, связанным с арендой нежилых помещений, применяются общие правила об аренде недвижимого имущества. В частности, если иное не

установлено законом, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

В части 3 статьи 574 Гражданского кодекса установлено, что договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Кроме того, статья 357 Гражданского кодекса устанавливает, что договор вступает в силу с момента его заключения, и определяет права и обязанности сторон. Таким образом, договор аренды здания или сооружения вступает в силу только с момента его государственной регистрации, а до государственной регистрации не имеет юридической силы. Отметка о регистрации проставляется на подлиннике документа, устанавливающего право на государственную регистрацию сделок и договоров с недвижимым имуществом, то есть на договоре аренды.

Государственная регистрация договора аренды здания или сооружения одновременно влечет за собой ограничение прав арендодателя на имущество или иные имущественные права, предоставленные в аренду, на объект аренды. Сведения о договоре аренды здания или сооружения содержатся в разделе III Государственного регистрационного реестра. Этот раздел содержит специальную главу, в которой собираются сведения об аренде. В сведениях об аренде в графе «Предметы аренды» вносятся сведения о сдаваемом в аренду объекте недвижимости или его части, в графе «Срок» – даты начала и окончания срока аренды или начала срока аренды и его продления, если срок не установлен, вместо продленного срока аренды проставляется слово «бессрочно». По истечении срока договора аренды здания или сооружения на этих записях проставляется штамп, а ограничения, наложенные на имущество или иные имущественные права арендодателя, предоставленные в аренду, снимаются, и он приобретает полные права на эти права.

Как уже упоминалось выше, здания и сооружения являются недвижимым имуществом. Они неразрывно связаны с землёй, и их перемещение не может быть осуществлено без ущерба для её характера и формы. Владение и пользование такими объектами арендатором подразумевают наличие у него определённых прав на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение. Полное определение таких прав отражено в статьях 575-576 Гражданского кодекса. Установленные правила для двух случаев: когда арендодателем здания или сооружения является собственник, владелец земельного участка, и когда арендодателем земельного участка, на котором расположено здание или сооружение, является собственник. В первом случае договор аренды здания или сооружения одновременно решает вопрос о переходе права на земельный участок (место, где расположено здание или сооружение) к арендатору. Арендатору может быть предоставлено право на земельный участок вместе с объектом, предусмотренным договором, также иным способом. Если право на соответствующий земельный участок, передаваемое арендатору, в договоре не предусмотрено, право пользования частью земельного участка, на которой расположено здание или сооружение и которая необходима для его

использования в соответствии с его назначением, переходит к арендатору на срок аренды здания или сооружения (статья 575, пункт 3 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

Сдача в аренду здания или сооружения, расположенных на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника земельного участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором, заключенным с собственником земельного участка (статья 575, пункт 4 Гражданского кодекса Республики Узбекистан). Из этого следует, что в таком случае арендатор получает от арендодателя также право пользования земельным участком, на котором расположено здание или сооружение, и принадлежит ему часть, необходимая для использования по назначению.

В целях укрепления арендных отношений и защиты прав и законных интересов арендаторов законодатель уточнил некоторые вопросы. В случаях продажи земельного участка, на котором расположено арендованное здание или сооружение, другому лицу, лицо, сдавшее в аренду это здание или сооружение, сохраняет право пользования частью земельного участка, на которой расположено здание или сооружение, необходимой для его использования, на условиях, которые действовали до продажи этого земельного участка (статья 576 Гражданского кодекса Республики Узбекистан)⁸⁰.

В договоре аренды здания или сооружения, в отличие от других видов договоров аренды имущества, размер арендной платы увеличивается. Важно отметить, что общий порядок заключения договора аренды не применяется к договору аренды здания или сооружения, если размер, форма, срок внесения и цена арендной платы в договоре не определены, и иные правила могут быть установлены позднее. Согласно общему порядку, в таком случае стороны определяют размер арендной платы за такое имущество, руководствуясь правилами об аренде (статья 544 Гражданского кодекса Республики Узбекистан). Размер арендной платы должен быть предусмотрен в договоре аренды здания или сооружения. При отсутствии письменных условий сторон о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным (статья 577 Гражданского кодекса Республики Узбекистан). Установление такого требования к договору аренды здания или сооружения не может служить основанием для его ограничения от других видов договоров аренды.

Суть такой специальной нормы в регулировании отношений по аренде зданий и сооружений заключается в том, что к такому правоотношению не могут применяться диспозитивные нормы. Если в подписанном сторонами документе арендная плата не указана, договор может быть признан недействительным, в том числе и установление эквивалентных размеров арендной платы. Хотя условие об уплате арендной платы в

⁸⁰Гражданский Кодекс Республики Узбекистан. Национальная база данных законодательства, 9.02.2025 г., № 03/25/1031/0160.

договоре аренды зданий и сооружений является обязательным для данного вида договора, статья 577 Гражданского кодекса не определяет условия и формы уплаты этой платы: срок платежа, форма оплаты. Поэтому в этом отношении применяются общие правила об арендной плате. Общие правила об арендной плате, к которым применяется договор аренды зданий или сооружений, не считают обязательным условие об уплате арендной платы в твердом размере, в рассрочку или полностью единовременно. Стороны могут по взаимному соглашению установить размер уплаты арендной платы. Например, в виде частичной доли прибыли, полученной арендатором в результате использования здания или сооружения; в виде услуг, оказываемых арендатором арендодателю; в виде переложения на арендатора расходов на капитальный ремонт здания или сооружения и т.п. Главное, чтобы расчет, произведенный арендодателем и арендатором в качестве арендной платы по обоюдному согласию, имел денежное выражение в договоре аренды и стороны должны выразить свое согласие по вопросу определения арендной платы.

Одной из особенностей договора аренды зданий и сооружений, регулируемых специальными правилами, является заключение договора. Часть 1 статьи 578 Гражданского кодекса. Передача здания или сооружения арендодателем и принятие арендатором здания или сооружения осуществляются на основании передаточного акта или иного документа о передаче, подписанного сторонами. До подписания передаточного акта здание или сооружение не считается фактически принятым, а договор не заключается. «Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, арендодатель считается передавшим здание или сооружение после передачи его арендодателем во владение или пользование арендатору и подписания сторонами соответствующего передаточного акта.

Отказ одной из сторон подписать акт о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается в зависимости от конкретного случая как отказ арендодателя от исполнения своих обязательств по передаче имущества, а арендатора – от исполнения своих обязательств по принятию имущества (статья 578, части вторая-третья Гражданского кодекса Республики Узбекистан). Неисполнение арендодателем обязанности по передаче имущества создает для него неблагоприятные условия, а также обязывает его возместить ущерб, причиненный неисполнением обязательства, сверх общих обязательств. Если арендодатель передал арендатору арендованное имущество в срок, предусмотренный договором, а если такой срок в договоре не предусмотрен, то арендатор вправе в соответствии со статьей 331 Гражданского кодекса истребовать от него это имущество и возместить ущерб, причиненный просрочкой исполнения обязательства в соответствии с договором, либо расторгнуть договор и потребовать возмещения ущерба, причиненного его неисполнением (статья 541, пункт 4 Гражданского кодекса Республики Узбекистан). Кредитор вправе потребовать передачи вещи, являющейся предметом обязательства, и возмещения ущерба (статья 331, пункт 2 Гражданского кодекса Республики Узбекистан).

Неисполнение арендатором обязанности принять арендованное здание или сооружение влечет для него определенные последствия. Хотя в пункте 4 главы 34 Гражданского кодекса нет норм, регулирующих такую ситуацию, если арендатор, нарушая закон, иные правовые акты или договор аренды, не принимает или отказывается принять арендованное имущество, арендодатель вправе потребовать от арендатора принять объект аренды или отказаться от исполнения договора. По истечении срока или расторжении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьей 578 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

В заключение следует сказать, что социально-экономические реформы, проводимые в Узбекистане, можно оценить как научное решение задач повышения эффективности соответствующей правовой базы в области гражданского права, совершенствования соответствующей правовой базы в нашей стране, а также решения важных проблем, связанных с договорами аренды зданий и сооружений.

ИҚТИБОСЛАР/СНОСКИ/REFERENCES:

1. Концепция совершенствования гражданского законодательства Республики Узбекистан, утвержденная Указом Президента Республики Узбекистан от 5 апреля 2019 года № Ф-5464.
2. Гражданское право России, Часть вторая: Обязательственное право. Отв. ред.: Садилов О.Н. - Москва, Издательство БЕК. 1997. 704 стр.
3. Курс лекций/ Отв.ред. О.Н.Садилов, -М., 1997 г. - С. 219, -С. 223.
4. Топилдиев В.Р. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. –Т., «Yridik adabiyotlar publish» 2022. –Б. 590.
5. Гражданский Кодекс Республики Узбекистан. Национальная база данных законодательства, 9.02.2025 г., № 03/25/1031/0160.
6. Топилдиев В.Р., Рим ҳуқуқи. Дарслик. –Т.: Янги аср авлоди, 2013. -263 б.
7. Раҳмонқулов Х.Р. Фуқаролик ҳуқуқи муаммолари. Дарслик. –Т, ТДЮИ. 2010. – Б.291.
8. Зокиров И.Б. Фуқаролик ҳуқуқи. Дарслик. –Т, ТДЮИ. 2006. –Б.144.
9. Topildiyev V.R. Fuqarolik huquqi. Ўқув қўлланма - Т.: Cho'lon nomidagi nashriyot-matbaa ijodiy uyi, 2011. - 624 b.