

Вопросы и ответы

Разъяснение Росаккредитации о соблюдении заявителями, аккредитованными лицами требований критериев аккредитации в части владения и пользования помещениями

В связи с поступающими обращениями аккредитованных лиц, заявителей и иных заинтересованных лиц, связанными с соблюдением критериев аккредитации, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.05.2014 № 326 (далее – Критерии аккредитации), в части владения и пользования помещениями Росаккредитация информирует о следующем.

В силу абзаца второго пункта 2 Разъяснений о применении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных приказом Минюста России от 04.05.2007 № 88, нормативный правовой акт – это письменный официальный документ, принятый (изданный) в определенной форме правотворческим органом в пределах его компетенции и направленный на установление, изменение или отмену правовых норм. В свою очередь, под правовой нормой принято понимать общеобязательное государственное предписание постоянного или временного характера, рассчитанное на многократное применение.

Как ранее указывалось, Критерии аккредитации утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.05.2014 № 326 в пределах компетенции, делегированной пунктом 1 статьи 7 Федерального закона от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации».

Пункты 11, 21, 30, 38 и 46 Критериев аккредитации (в отношении всех типов аккредитованных лиц соответственно) устанавливают требование о наличии по месту (местам) осуществления деятельности в области аккредитации на праве собственности или на ином законном основании, предусматривающем право владения и пользования помещений. Таким образом, Критерии аккредитации, являясь нормативным правовым актом, устанавливают обязательные применительно к соответствующему типу аккредитованного лица правила о нахождении помещений в собственности или на ином законном основании,

предусматривающем одновременно право владения и пользования.

Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ:

- граждане и юридические лица свободны в заключении договора;
- условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно статьям 422, 432 ГК РФ:

- договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения;
- договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные;
- или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

С учетом изложенного, исходя из норм ГК РФ, в целях соблюдения Критериев аккредитации заявители, аккредитованные лица могут иметь помещения на следующих основаниях, помимо права собственности, предусматривающих одновременно права владения и пользования:

- аренда;
- хозяйственное ведение имуществом;
- оперативное управление имуществом.

В отношении безвозмездного пользования (ссуды) для бюджетных учреждений необходимо обратить внимание на следующее.

Содержание норм главы ГК РФ, посвященной безвозмездному пользованию, показывает, что договор безвозмездного пользования (договор ссуды) предполагает передачу вещей по договору ссуды не только в пользование, но и

во владение ссудополучателя.

Таким образом, так же, как и по договору аренды, по договору ссуды имущество может передаваться либо во владение и пользование (что более распространено), либо только в пользование.

С учетом изложенного, в целях соблюдения Критериев аккредитации бюджетные учреждения могут иметь помещения, в том числе, на основании договора безвозмездного пользования (при отсутствии в договоре ссуды положений о передаче имущества только в пользование).

Дополнительно – по вопросам, связанным с подтверждением права владения и пользования помещениями, с учетом позиций Минэкономразвития России и Росреестра, Росаккредитация информирует о следующем.

В силу статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения (часть 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав). Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права (части 3, 5 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

В случаях если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, то правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (пункт 1 статьи 164 ГК РФ). Пунктом 3 статьи 433 ГК РФ предусматривается специальное правило для договоров – договор, подлежащий государственной регистрации,

считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Правила статьи 433 ГК РФ устанавливают, что нарушение требования о государственной регистрации договора лишает стороны такого договора права противопоставлять его третьим лицам, но сами стороны связаны таким соглашением.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ правоотношения, связанные с предоставлением имущества во временное владение и пользование или во временное пользование, возникают из договора аренды(имущественного найма). Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (пункт 1 статьи 609 ГК РФ).

При этом договор аренды здания или сооружения, а равно и нежилого помещения (далее – недвижимое имущество), заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651 ГК РФ, пункт 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53).

Таким образом, правоотношения, возникающие в связи с передачей недвижимого имущества, принадлежащего одному лицу, во временное владение и пользование другому лицу на срок не менее года, возникают из договора аренды такого недвижимого имущества, который подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Указанные правоотношения регулируются по правилам, установленным главой 34 ГК РФ.

Учитывая положения статей 606 и 421 ГК РФ, в договоре аренды стороны могут по своему усмотрению предусмотреть объем передаваемых прав (временное владение и пользование или временное пользование), что не влияет на процедуру государственной регистрации договора аренды.

Также необходимо обратить внимание, что в соответствии со статьей 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде (статья 453 ГК РФ).

В силу статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Согласно пункту 2 статьи 164 ГК РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

Вместе с тем, правоотношения, вытекающие из договоров оказания услуг, регулируются главой 39 ГК РФ, возникают на основании иного вида договора, предметом которого не являются обязательства по передаче имущества.

Отмечаем, что правоотношения, возникшие между сторонами на основании договора оказания услуги по представлению объекта недвижимости (помещения), не являются арендными и, следовательно, заказчик такой услуги не может быть признан законным обладателем прав владения и пользования этим помещением как объектом недвижимого имущества.

С учетом изложенного обращаем внимание, что в качестве законного основания (подтверждения) права владения и пользования помещением не рассматриваются:

- договор оказания услуг;
- договор на временное (почасовое) владение и пользование помещениями;
- технический паспорт объекта недвижимости;
- свидетельство о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства и иные аналогичные документы.

[Вернуться к списку](#)

ООО Метрологический консалтинг

Телефон: **+7 (495) 540-50-00**

E-mail: info@metrcons.ru

Сайт: metrcons.ru
