

*Договор аренды зданий
и
сооружений*

Понятие

По договору аренды здания или сооружения



Арендодатель

обязуется передать
арендатору здание или
сооружение за плату
✓ во временное владение и
пользование

или

✓ во временное
пользование



Арендатор

обязуется принять здание
или сооружение по
передаточному акту,
поддерживать их в
надлежащем состоянии,
своевременно вносить
арендную плату и
возвратить имущество по
истечении срока аренды

Правовое регулирование:

§ 4 ГЛАВЫ 34 ГК РФ – положения об аренде зданий и сооружений

§ 1 ГЛАВЫ 34 ГК РФ – общие правила об аренде применяются, если иное не предусмотрено § 4 главы 34 ГК РФ

○ Консенсуальный

(считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору)

НО если срок не менее 1 года - формальный

○ Возмездный

(арендодатель за использование своих обязанностей по передаче имущества во владение и пользование арендатору должен получить от последнего встречное предоставление в виде внесения арендной платы)

○ Взаимный

(каждая из сторон этого договора несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать).

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ



ПРЕДМЕТ



ЦЕНА

**(размер арендной
платы)**

Предмет

- **ЗДАНИЕ** или **СООРУЖЕНИЕ** – разновидность недвижимого имущества

Здание - это разновидность архитектурно-строительного сооружения, предназначенного для целей пребывания в нем людей. В зависимости от целей пребывания они делятся на жилые и нежилые.

Под **сооружением** понимается любой иной, кроме здания (дома), строительно-архитектурный или технический объект, в том числе гидротехнический (шлюзы, акведуки, маяки и др.), транспортный, включая объекты транспортной инфраструктуры - железнодорожные и автомобильные путепроводы, мосты, пристани, трубопроводы и др.

○ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
ЗАНЯТЫЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И
НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

(поскольку здание или сооружение непосредственно связаны с другим недвижимым объектом - землей, право владения и пользования ими предполагает пользование также и земельным участком)

Под земельным участком понимается также часть дна водоема, на котором находится гидротехническое сооружение.

Часть участка, занятая недвижимостью и необходимая для ее использования

Переходит к арендатору

- если это оговорено в Д, на праве аренды, или ином праве, предусмотренном договором аренды здания или сооружения,
- если это не оговорено в Д, на праве пользования на срок аренды,
- если это не противоречит условиям пользования участком, установленным в З или в Д арендодателя с собственником участка, на праве пользования или ином праве, определяемом арендодателем,

ЕСЛИ
арендодатель —
собственник
участка

ЕСЛИ
арендодатель —
НЕ
собственник
участка

- ❖ Понимается как «арендная плата»
- ❖ Определяется сторонами **САМОСТОЯТЕЛЬНО** по взаимному согласию
- ❖ Правила определения размера арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (абз. 2 п. 1 ст. 614 ГК РФ) – **НЕ ДЕЙСТВУЮТ !**
- ❖ При отсутствии в письменной форме условия о размере арендной платы Д считается **НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ**

- ❖ Арендная плата включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание или сооружение, если Д,З не предусмотрено иное
- ❖ Плата может быть установлена за единицу площади здания. Тогда арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного имущества

СРОК

- * Устанавливается сторонами САМОСТОЯТЕЛЬНО
- * М.б. определен:
 - - календарной датой
 - - истечением периода времени
 - - указанием на событие, которое неизбежно должно наступить

- * Если Договор
 - - не предусматривает срок
 - - не содержит условий, позволяющих его определить
 - Д считается заключенным на НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК
 - В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Д, предупредив другую сторону, если З, Д.... за 3 месяца

СТОРОНЫ

○ АРЕНДОДАТЕЛЬ

1. Любые дееспособные субъекты гражданского права

- граждане
- коммерческие юридические лица
- некоммерческие юридические лица
- индивидуальные предприниматели

2. Собственник или иное управомоченное лицо

○ АРЕНДАТОР

1. Любые дееспособные субъекты гражданского права

- граждане
- коммерческие юридические лица
- некоммерческие юридические лица
- государство, индивидуальные предприниматели

ФОРМА

Письменная
(один документ,
подписанный
сторонами)

в случае несоблюдения
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ
ДОГОВОРА

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ТРЕБОВАНИЕ

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок **НЕ МЕНЕЕ ГОДА**, подлежит *государственной регистрации* (п. 2 ст. 651 ГК РФ)

- ❑ Д считается заключенным с момента государственной регистрации
- ❑ неисполнение требования о государственной регистрации Д влечет его **НЕЗАКЛЮЧЕННОСТЬ**

P.S. Д. аренды другого недвижимого имущества (не зданий и сооружений) подлежит государственной регистрации независимо от срока (п. 2 ст. 609 ГК РФ)

Права и обязанности арендодателя

1. Передать здание или сооружение в срок

- Передача осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче
- Уклонение от подписания документа о передаче = отказ от исполнения обязанности передать недвижимость
- Обязанность считается исполненной после предоставления недвижимости во владение или пользование арендатору и подписания соответствующего документа о передаче, если З,Д...

2. Передать недвижимость вместе со всеми принадлежностями и документами

Неисполнение или ненадлежащее исполнение - ответственность арендодателя:

- если арендатор без этих принадлежностей или документов не может пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением
- в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора

В этом случае арендатор может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов в принудительном порядке или расторжения договора, а также возмещения убытков, связанных с данным нарушением условий договора или его расторжением.

3. Передать недвижимость в состоянии, соответствующем условиям Д и назначению имущества

□ При передаче в аренду имущества с недостатками

ЕСЛИ недостатки:

- Не оговорены арендодателем при заключении договора;
- Заранее не были известны арендатору;
- Не относятся к тем, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества, его передачи или заключения Д,

□ арендатор вправе потребовать от арендодателя:

- безвозмездного устранения недостатков имущества,
- либо соразмерного уменьшения арендной платы,
- либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора;
- потребовать возмещения непокрытой части убытков в случаях, когда удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков.

□ Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, наступает **независимо от того**, знал он или не знал об этих недостатках во время заключения договора аренды (п. 1 ст. 612 ГК РФ).

4. Предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество

- Неисполнение - арендатор вправе требовать:
 - уменьшения арендной платы;
 - расторжения договора и возмещения убытков.
- Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество

5. Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества

- Срок проведения капитального ремонта должен быть установлен договором. Если этот срок не установлен - применяется «разумный срок».
- В случае невыполнения - арендатор вправе по своему выбору:
 - произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
 - потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;
 - потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

6. Возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений имущества

- ▣ Необходимо наличие одновременно двух условий:
 - согласия арендодателя на производство неотделимых улучшений,
 - использование для производства улучшений собственных средств арендатора.

7. Не заключать договор аренды с другим лицом в течение года со дня истечения срока Д с арендатором, которому отказал в заключении Д на новый срок

Права и обязанности арендатора

1. Пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора
 - Несоблюдение этого условия - основание для требования арендодателя о досрочном расторжении договора и взыскании убытков.
2. Своевременно вносить арендную плату за пользование недвижимостью
 - В случае существенного нарушения - арендодатель вправе потребовать от арендатора:
 - досрочного внесения арендной платы в установленный им срок, но не более, чем за 2 срока подряд
 - требовать расторжения Д (при этом обязательно предварительное направление письменной претензии об исполнении)

3. Производить текущий ремонт и нести расходы на содержание недвижимости

- В случае, если неисполнение влечет существенное ухудшение арендованного имущества **ВПРАВЕ**:
 - требовать расторжения Д;
 - требовать возмещения убытков.

4. При прекращении договора аренды вернуть недвижимость арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором

- Возвращение осуществляется по подписываемому сторонами **передаточному акту** или иному документу о передаче

5. Не передавать без согласия арендодателя свои права и обязанности, вытекающие из договора аренды, третьим лицам

- В случае неисполнения – арендодатель вправе требовать:
 - расторжения Д;
 - возмещения убытков.

ВЫВОД:

Договор аренды зданий и сооружений

- ❖ один из основных видов договора аренды, который представляет собой сделку, позволяющую расширить возможности хозяйственного использования имущества.
- ❖ Цель рассматриваемого договора - обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не нужно им постоянно, или не представляется возможности приобрести его в собственность.
- ❖ Таким образом, аренда зданий и сооружений играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширения сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств.