

Соколов Владислав Валерьевич
Студент группы № 9820 МК
Санкт-Петербургского государственного
университета аэрокосмического приборостроения
190000, Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 67, лит. А
Телефон: 89119787637, e-mail: vladsokolov_95@mail.ru

**Понятие и элементы договора аренды зданий, сооружений,
нежилых помещений.**

Аннотация

Сегодня аренда — один из самых распространённых договоров гражданского оборота. Широта сферы применения, а также его гибкость в современном праве позволило данному институту занять особое значение в гражданских правоотношениях. В действующем законодательстве договор аренды недвижимого имущества достаточно подробно урегулирован в Гражданском Кодексе Российской Федерации.

В данной научной статье рассматриваются основные понятия и элементы договора аренды недвижимого имущества. Отображаются важнейшие нормативно-правовые акты, регулирующие данный вопрос, и их основные положения.

Ключевые слова: Договор аренды, аренда недвижимого имущества, аренда земельного участка

Sokolov Vladislav Valerievich
Student gr. № 9820 МК
Saint-Petersburg State University of Aerospace Instrumentation
190000, Saint-Petersburg, ul. Bolshaya Morskaya, d. 67, lit. A
Phone number: 89119787637, e-mail vladsokolov_95@mail.ru

This scientific article discusses the basic concepts and elements of a real estate lease agreement. The most important legal acts regulating this issue and their main provisions are displayed. Today rent is one of the most common contracts for civilian traffic. The breadth of the scope of application, as well as its flexibility in modern law, allowed this institution to take on special significance in civil matters. In the current legislation, the real estate lease agreement has been settled in sufficient detail in the Civil Code of the Russian Federation.

Keywords: lease agreement, rental of real estate, land lease

По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение, пользование или во временное пользование. Договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений является разновидностью договора аренды.

Так как каждая из сторон приобретает права и обязанности по отношению к другой стороне, договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений является взаимным, а также возмездным, в соответствии с тем, что у арендодателя возникает обязательство передать арендатору здание, сооружение, либо другой нежилой предмет найма во временное владение или во временное пользование за установленную в соглашении арендную плату.

По словам Е.Ю. Ширинской: «По договору аренды зданий, сооружений и нежилых помещений арендодатель возмездно передает арендатору одно либо два своих полномочия собственника. В первом случае только право пользования имуществом. Во втором случае право пользования имуществом и право владения имуществом.

Третье полномочие, а именно, право распоряжения имуществом остается у арендодателя, и потому, при переходе имущества к арендатору, арендатор не становится собственником. У него нет права распоряжаться арендованным имуществом по своему усмотрению. Он не может ни продать,

ни подарить имущество. И даже сдать арендованное имущество в субаренду либо передать его в безвозмездное пользование арендатор не может без согласия арендодателя»¹.

Целью договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений является передача данного имущества во временное пользование.

Предмет договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений служит необходимым условием. При его отсутствии в договоре, который принадлежит передаче в аренду, это условие будет считаться не согласованным сторонами, и влечёт за собой недействительность договора.

По словам А.А. Варламова: «Предметом договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений служат здания, сооружения, а также части здания, в данном случае нежилые помещения»².

В договоре аренды недвижимости должны быть указаны все данные в строгом порядке, которые позволяют конкретизировать имущество, выступающее в качестве объекта аренды. В договоре аренды зданий, сооружений, нежилых помещений должно содержаться наименование имущества, адрес его нахождения, его площадь, а также остальные признаки, предоставляющие возможность установить точный, соответствующий договору объект.

В законодательстве прописана строгая форма заключения договора аренды недвижимого имущества, при определённых условиях. Письменная форма договора устанавливается при условии, если юридическое лицо будет выступать одной из сторон договора или срок действия договора превышает один год, а также обязательна государственная регистрация недвижимого имущества.

¹ Ширинская Е.Ю. Государственная регистрация договоров аренды нежилых помещений: проблема срока действия договора // Бюллетень Министерства юстиции РФ. - 2015. - №4. 66с.

² Варламов, А.А. Земельный кадастр. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, - М.: Колос, 2018. 261 с.

Помимо предмета договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений цена договора, является одним из самых важных условий договора аренды недвижимого имущества, отсутствие которой влечёт недействительность договора, так как стороны не пришли к консенсусу по всем существенным условиям договора.

Как пишет С.Г. Сафаралиева: «Договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений абсолютно во всех случаях должен предусматривать размер арендной платы. Если в договоре отсутствует пункт, об арендной плате договор аренды считается незаключенным (пункт 1 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются»¹.

В договоре аренды недвижимого имущества помимо арендной платы за владение и пользование зданием, сооружением, нежилым помещением также должна присутствовать цена за эксплуатацию земельного участка, на котором присутствует предмет об аренде, если стороны не пришли к другим соглашениям в договоре или законе, устроивших обеих сторон сделки.

Каждая из сторон в договоре аренды зданий, сооружений и нежилых помещений имеет свои права и обязанности. Арендодателем может быть исключительно собственник имущества или другое лицо, уполномоченное собственником, а также лицо уполномоченное на основании закона.

В обязанности арендатора включаются своевременная оплата арендованного имущества и использование арендованного имущества по целевому, оговорённому в договоре назначению. Также дополнительные права и обязанности сторон могут быть установлены в самом договоре.

По истечению срока действия договора аренды недвижимого имущества, арендатор обязан вернуть арендодателю имущество, в состоянии, при котором был заключён договор, а также при учёте нормального износа.

¹ Сафаралиева С.Г. Регулирование договора аренды недвижимого имущества в российском законодательстве. М.: Статут, 2016, 232с.

В процессе эксплуатации арендованного имущества, арендатор может, с согласия арендодателя производить модернизацию арендованного имущества. Все улучшения, созданные арендатором, которые можно отделить от недвижимого имущества без причинения ему вреда будут являться собственностью арендатора.

При изучении законодательства, касающегося аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, а также при формулировке определения договора аренды и составления характеристики его основным элементам можно прийти к следующим выводам:

В настоящее время в гражданском законодательстве присутствует значительное количество правовых норм, позволяющих регулировать правоотношения по поводу аренды недвижимого имущества.

Самостоятельность договора аренды зданий и сооружений обуславливается его специфическими свойствами, такими как высокая стоимость арендованного имущества, отсутствия возможности перемещения арендованных объектов, в связи и причинением несоразмерного ущерба, а также особое значение на рынке недвижимости.

Самыми важными условиями договора будут являться его предмет, арендная плата и срок заключения. В законе присутствуют положения, позволяющие заключить договор аренды недвижимости на определённый и неопределённый срок. Отсутствие в договоре аренды недвижимости хотя бы одного из вышеперечисленных положений влечёт его недействительность.

Договор, включающий в себя предмет об аренде недвижимого имущества, заключается в строго письменной форме, посредством подписанного обеими сторонами одного экземпляра и подлежит государственной регистрации, если срок арендованного имущества будет превышать один год.

Передача арендованного имущества осуществляется на основании передаточного акта. С момента подписания передаточного акта арендатор

может в своём праве владеть и пользоваться арендованным имуществом или только пользоваться.

Ключевым отличием договора аренды от купли - продажи является то, что право распоряжения имуществом всегда принадлежит арендодателю. Если собственник сдаваемого в аренду имущества решится его продать - это не будет являться основанием для расторжения договора. При продаже арендованного имущества арендодателем его права и обязанности переходя к новому собственнику сдаваемого в наём недвижимого имущества.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ашихмин И.М. Аренда недвижимости. Практическое пособие по применению гражданского и земельного законодательства. Спб. Наука, 2016. 324с.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, - М.: Колос, 2018. 261 с. Ишутин А.М. Гражданское право. Опыт комплексного исследования. М.: Статут 2016. 315с.
3. Сафаралиева С.Г. Регулирование договора аренды недвижимого имущества в российском законодательстве. М.: Статут, 2016, 413с.
4. Ширинская Е.Ю. Государственная регистрация договоров аренды нежилых помещений: проблема срока действия договора // Бюллетень Министерства юстиции РФ. - 2015. - №4. 105с.

Представленный материал ранее нигде не публиковался и в настоящее время не находится на рассмотрении на предмет публикации в других изданиях. У авторов нет конфликта интересов, связанных с этой публикацией. Против размещения полнотекстовой версии статьи в открытом доступе в сети Интернет не возражаем».

Автор статьи

_____/ Соколов В.В.

(подпись)

(Ф.И.О)

Научный руководитель

_____/ Боев А.А., к.ю.н, доцент

(подпись)

(Ф.И.О)

(Должность, ученая степень, звание)