**Содержание**

Введение

1. Разработка системной модели понятия недвижимости

1.1 Предмет договора аренды

1.2 Здания и сооружения как объект договора аренды

2. Гражданско-правовая характеристика договора аренды зданий и сооружений

2.1 Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности

2.2 Форма, государственная регистрация и срок договора аренды зданий и сооружений

2.3 Арендная плата по договору аренды недвижимости

3. Проведение операции аренды нежилого помещения (здания, сооружения)

3.1 Алгоритм действий перед заключением договора аренды

3.2 Заключение договора аренды нежилых помещений

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Возникновение аренды – естественное следствие реализации права каждого человека на самостоятельную предпринимательскую деятельность. Во многих странах аренда давно уже получила широкое распространение и считается более предпочтительным способом организации производства даже по сравнению с ведением его на основе частной собственности.

В данном курсовом проекте я буду рассматривать проведение операции аренды нежилого помещения. Возникновение аренды – естественное следствие реализации права каждого человека на самостоятельную предпринимательскую деятельность. Не случайно во многих странах аренда давно уже получила широкое распространение и считается более предпочтительным способом организации производства даже по сравнению с ведением его на основе частной собственности.

Возможность и необходимость широкого распространения аренды недвижимости при многоукладной экономике изначально заложены в самом многообразии видов собственности и форм организации предпринимательства. Мировая практика свидетельствует: на каждом историческом этапе аренда всегда адекватно включалась в господствующие производственные отношения, способствуя более эффективному использованию накопленного потенциала. Эволюционное становление рыночной экономики в современной России, если учитывать позитивные аспекты, упущено именно из-за недооценки аренды, которая вызывает постепенное изменение отношений собственности.

В курсовом проекте я разработаю, структуру проведения операции аренды нежилого помещения, её принципы и организационные формы. Узнаю, что делает аренду столь необходимой для стабилизации и развития экономики страны.

**1. Разработка системной модели понятия недвижимости**

**1.1 Понятие и признаки недвижимости**

В мировой практике под недвижимостью понимается земельный участок и все, что находится под ним с проекцией к центру земли, и все, что находится над ним, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к нему природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты (многогранная пирамида). Т. е. понятие недвижимости можно представить в виде пяти блоков, четыре из которых отражают физический состав, а пятый – юридическое содержание:

-земельный участок;

* объекты над поверхностью участка;
* имущество под поверхностью участка, в том числе полезные ископаемые;
* воздушное пространство;
* комплекс прав на объекты недвижимости.

В общем случае собственник земельного участка считается владельцем и всех его составных частей. Однако:

* не абсолютно право собственника на воздушное пространство (существует полный суверенитет правительства над навигационным воздушным пространством страны, а собственник имеет право распоряжаться таким объемом воздушного пространства над землей, который он может разумно использовать);
* не абсолютно право собственника на недра (права на подземные минеральные ресурсы принадлежат государству).

В России понятие “недвижимость” раскрыто в Гражданском кодексе РФ, принятом Государственной Думой 21 октября 1994 года. В статье 130 сказано, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Выделение недвижимого имущества из всего имущества объясняется следующим обстоятельством. К недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты: земля, природные ресурсы, здания имеют большую экономическую и стратегическую значимость для государства. Во многом по этой причине недвижимость подлежит усиленной охране со стороны закона. Каждый объект недвижимости имеет свой кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории России номер, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) и сохраняемый до тех пор, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Очевидно, по той же причине к недвижимости относят и вполне движимые вещи (суда, космические объекты).

Как и в экономически развитых странах право собственника на недвижимость в России ограничено:

* недра принадлежат государству полностью (собственник имеет право только на общераспространенные полезные ископаемые (глина, песок и т.п.));
* воздушное пространство имеет общественный характер и принадлежит правительству.

Подводя итог определению понятия недвижимости, для более ясного её представления я посчитал целесообразным использование данной схемы.

**1.2 Здания и сооружения как объект договора аренды**

Аренда - это один из видов договорных обязательств по передаче имущества в пользование. Правовая форма реализации экономических отношений товарообмена, в которой в качестве товара выступает не имущество, а право пользования ею для удовлетворения предпринимательских или личных нужд.

Согласно договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо только во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Приведенная легальная формулировка договора аренды здания или сооружения должна быть уточнена за счет тех положений, которые предусмотрены более общей нормой, содержащейся в разделе об аренде ст. 606 ГК РФ: арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо только во временное пользование арендатору здание или сооружение за плату.

Договор аренды зданий или сооружений является консенсуальным, возмездным, двусторонне-обязывающим. Консенсуален этот договор по той причине, что его вступление в силу не связывается с передачей арендатору арендованного имущества, а обусловлен достижением сторонами согласия об этом. Возмездным этот договор квалифицируют по той причине, что арендодатель, передавая здание или сооружение во временное пользование, получает встречное предоставление в виде арендной платы. И двусторонне-обязывающим этот договор является в связи с тем, что каждая из сторон является должником своего контрагента и несет обязанности перед своим кредитором. Одновременно каждая из сторон по договору является и кредитором своего контрагента, имея право требовать от него исполнения обязанностей, предусмотренных договором аренды.

Существенными условиями договора аренды зданий и сооружений являются условия о предмете и о размере арендной платы.

Предметом договора аренды зданий и сооружений являются действия арендодателя и арендатора по передаче арендованного имущества во временное владение и пользование, его принятию и оплате, а также само передаваемое имущество (здания и сооружения как разновидность недвижимости). При этом применительно к передаваемому недвижимому имуществу должны быть указаны те данные, которые позволяют определенно установить имущество (здания или сооружения), подлежащее передаче арендатору (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Объектами аренды могут быть только не потребляемые вещи. При этом такие вещи должны быть индивидуально-определенными и способными выступать в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота. В частности, не может рассматриваться в качестве объекта аренды используемый на основании договора конструктивный элемент здания или сооружения (например, крыша здания или стена сооружения, используемые для рекламных целей).

Хотя предметом данной разновидности договора аренды являются здания и сооружения, однако судебно-арбитражная практика фактически приравняла по правовому режиму к этим понятиям и понятие "нежилое помещение".

Кроме того, существенным условием этого договора является условие о размере арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ). Возмездность договора аренды вообще и договора аренды зданий и сооружений, в частности, предполагает, что не указание сторонами в договоре размера арендной платы либо способа, при помощи которого таковая может быть определена, приводит к недействительности соответствующего договора. Судебно-арбитражная практика строго придерживается этой прямо вытекающей из закона позиции. Так, по одному из рассмотренных в порядке надзора дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал, что условие договора аренды об арендной плате является существенным условием арендных отношений.

Законодатель не сформулировал легального определения понятий "здание" и "сооружение". Однако, с формально-юридической точки зрения, разница между зданиями и сооружениями не имеет принципиального значения, поскольку законодатель установил единый правовой режим для обеих разновидностей недвижимого имущества. В.В. Витрянский, проявляя прагматический подход, пишет о том, что "попытки дать юридические дефиниции понятий "здание" и "сооружение" вряд ли целесообразны, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых категорий" и полагает, что более точно было бы употреблять выражение "здания и иные сооружения. Гораздо существеннее те критерии, при помощи которых здания и сооружения отграничиваются от иных смежных объектов недвижимости. Это важно по той причине, что для аренды зданий и сооружений установлены особые правила регулирования.

В.В. Витрянский полагает, что "под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно".

Юридическая точка зрения серьезно подкрепляет точку зрения, согласно которой отрицается возможность признания права собственности на часть здания (каковым является, например, нежилое помещение) и вещное право на таковое может быть выражено только в идеальных долях.

Сомнения в этом вопросе разрешила судебно-арбитражная практика, которая рассматривает нежилые помещения как объекты гражданских прав, допуская возможность сделок с ними, в том числе и заключение договоров аренды нежилых помещений.

**2. Гражданско-правовая характеристика договора аренды зданий и сооружений**

**2.1 Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности**

По общему правилу арендодателем может выступать собственник передаваемого в аренду недвижимого имущества.

Существуют некоторые особенности передачи недвижимости в аренду, если арендодателем выступает публичный собственник. В соответствии с действующим законодательством функции лица, осуществляющего полномочия по распоряжению государственной собственностью, исполняет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом далее именуемое ФАУФИ (ранее эту функцию выполняло Министерство имущественных отношений РФ). Таким образом, применительно к договорам аренды необходимо отметить, что полномочия по передаче во временное владение и пользование государственных объектов недвижимости выполняют территориальные агентства ФАУФИ, в то время как, строго говоря, арендодателем является государство (субъект РФ, муниципальное образование).

Если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами (п. 3 ст. 36 ЗК РФ). Если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании (п. 3 ст. 36 ЗК РФ).

Как уже было сказано выше, договор аренды зданий и сооружений является двусторонне-обязывающим. Это означает, что контрагенты по сделке являются должниками друг перед другом, равно как они же являются и кредиторами по отношению друг к другу. Основной обязанностью арендодателя является передача помещения арендатору, в то время как основной обязанностью арендатора является уплата арендной платы, содержание арендованного в надлежащем состоянии и возврат арендованного имущества по истечении срока арендного договора. В то же время следует иметь в виду, что арендодатель вправе требовать арендную плату только после того, как исполнена обязанность арендодателя по отношению к арендатору по передаче недвижимости по акту сдачи-приемки. В этой связи ошибочными являются представления о том, что арендатор обязан вносить арендную плату независимо от выполнения или невыполнения арендодателем своих обязательств по передаче ему помещения.

Специфика зданий и сооружений как объектов недвижимости диктует и необходимость особых правил, регулирующих порядок их передачи от арендодателя к арендатору. Вопрос о том, было ли действительно передано здание (сооружение) арендатору, влечет важные юридические последствия. Именно поэтому в законодательстве установлены особые требования к процедуре передачи. Передача здания (сооружения) от арендодателя к арендатору осуществляется по передаточному акту либо иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 665 ГК РФ). Составление передаточного акта имеет доказательственное значение. С его подписанием сторонами начинает действовать презумпция того, что обязательство арендодателя передать здание (сооружение) арендатору считается исполненным. Вместе с тем исполнение обязанности арендодателя по передаче недвижимого имущества может доказываться и иными способами. Кроме того, доказательственное значение акта о передаче недвижимости по договору аренды проявляется в том, что этот акт фиксирует состояние, в котором было передано имущество. Это обстоятельство важно для распределения между арендодателем и арендатором расходов по осуществлению капитального ремонта (это обязанность арендодателя, если иное не предусмотрено правовыми актами или договором) и текущего ремонта (это обязанность арендатора, если иное не предусмотрено правовыми актами или договором).

Арендатор, права которого нарушаются, вправе прибегнуть к различным способам защиты. В частности, арендатор может прибегнуть к вещно-правовым способам защиты и истребовать недвижимое имущество из незаконного владения как собственника, так и третьих лиц. Однако такое требование может быть заявлено арендатором только после того, как он станет законным владельцем спорного имущества, то есть после того, как арендодатель передаст ему арендованное имущество.

Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражным судом, арендатор обратился с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения у лица, занимающего это помещение. Исковое требование было обосновано тем, что истец, будучи арендатором, является титульным владельцем спорной недвижимости и в силу ст. 301 и 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц. Отказывая в удовлетворении иска, арбитражный суд обосновал это тем, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась и последний не вступил во владение им. Следовательно, арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и не имел права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц. Права арендатора в данном случае защищаются в соответствии с п. 3 ст. 611 ГК РФ, согласно которому, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Подводя итог выше сказанному, данный вид отношений можно представить в виде схемы 1.

**Схема 1. Система отношений между арендодателем и арендатором.**

Предоставить сданный в аренду объект недвижимости своевременно и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора (ст. 611 ГК РФ) Отвечать за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, препятствующие его использованию, даже если при заключении договора он о них не знал (ст. 612, 613ГКРФ)

Предупредить арендатора о правах третьих лиц

Произвести за свой счет капитальный ремонт объекта недвижимости, если иное не предусмотрено договором или законом (ст. 616 ГКРФ)

Требовать: своевременной уплаты арендной ставки; в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, ее досрочного внесения в установленный арендодателем срок (но не более двух сроков подряд), если иное не предусмотрено договором; расторжения договора аренды, если арендатор пользуется объектом недвижимости не в соответствии с его назначением или условиями договора, ухудшает состояние имущества, более двух раз подряд не вносит арендную плату (ст. 619 ГК РФ)

Арендодатель

Договор аренды

Права

Истребовать сданный в аренду объект недвижимости и возмещение убытков, причиненных несвоевременностью предоставления объекта (ст. 611 ГК РФ) Требовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением При обнаружении на арендуемом объекте недвижимости существенных недостатков требовать их устранения, либо уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов на их устранение вплоть до расторжения договора аренды (ст. 612 ГК РФ)

Требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора при появлении неоговоренных прав третьих лиц на арендуемый объект

С согласия арендодателя сдать объект недвижимости в субаренду (ст. 615 ГК РФ)

Передать арендные права другому лицу и т. д.

Иметь преимущество ври заключении аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ)

Обязанности

Своевременно вносить арендную плату (ст. 614 ГКРФ) Пользоваться арендуемым объектом недвижимости в соответствии с его назначением и условиями договора

Арендатор

**2.2 Форма, государственная регистрация и срок договора аренды зданий и сооружений**

правовой недвижимость государственный договор

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами (п. 1 ст. 651 ГК РФ). Нарушение указанного требования является основанием для признания соответствующей сделки недействительной. В договоре аренды здания или сооружения должны быть указаны сведения, которые позволяют определенно установить, какое здание или сооружение подлежит передаче в качестве объекта аренды.

Для регулирования аренды зданий и сооружений важен срок, на который заключается соответствующий договор. Этот договор может быть заключен как на определенный срок, так и без указания срока (на неопределенный срок). В том случае, если договор аренды здания, сооружения или иной недвижимости заключен на неопределенный срок, то каждой из сторон предоставлено право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Для расторжения договоров аренды недвижимости, заключенных бессрочно, установлены более длительные сроки для предупреждения о предстоящем расторжении, нежели для расторжения договоров аренды движимого имущества (в этом случае контрагент по сделке должен быть предупрежден за месяц до расторжения договора). Это обусловлено тем, что недвижимые объекты более сложны для использования и, следовательно, их освобождение требует большего времени, нежели высвобождение из использования движимой вещи.

В том случае, если договор аренды здания или сооружения заключается на срок не менее одного года, то он подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Следовательно, если договор аренды здания или сооружения заключен на срок до одного года, то его государственной регистрации не требуется. Срок действия договора аренды здания или сооружения, определенный с первого числа какого-либо месяца текущего года до 30 (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году и, следовательно, соответствующий договор аренды здания или сооружения подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП (п. 2 ст. 13 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

До разграничения государственной собственности на землю проведение государственной регистрации права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется. Распоряжение указанными землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное. Порядок распоряжения указанными землями до разграничения государственной собственности на землю может быть определен Правительством РФ (п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2010 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, то к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 3 ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

В судебно-арбитражной практике сформулированы определенные правила в отношении тех договоров аренды зданий и сооружений, которые не подлежат государственной регистрации. К числу таких договоров относятся:

* заключенные на неопределенный срок;
* заключенные на срок менее одного года, если их сила распространена на предшествующие отношения сторон, которые в совокупности превысили один год;
* заключенные на срок менее одного года и продленные на неопределенный срок;
* заключенные на срок менее одного года и продленные на тот же срок;
* заключенные со сроком действия до наступления определенного события (такое условие не может квалифицироваться как условие о сроке).

**2.3 Арендная плата по договору аренды недвижимости**

Прежде всего, нужно сказать, что арендная плата необязательно выплачивается денежными суммами. Гражданский кодекс содержит широкий перечень видов арендной платы, любой из которых может быть выбран сторонами. Пунктом 2 статьи 614 ГК РФ установлены следующие виды арендной платы:

* конкретная денежная сумма, вносимая периодически или единовременно;
* установленная доля доходов или продукции, полученных в результате использования арендованного имущества;
* предоставление арендатором определенных услуг;
* передача арендодателю определенной вещи в собственность или аренду;
* возложение на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

Но независимо от того, какой вид арендной платы будет выбран сторонами, он обязательно должен быть выражен в денежном эквиваленте. Другими словами, если стороны определят, что арендной платой станет предоставление арендатором арендодателю каких-либо услуг, то кроме вида услуг и периодичности их предоставления обязательно указывается их стоимость. Стоимость арендной платы должна быть определена также и потому, что от ее размера зависит величина налога на добавленную стоимость.

Разумеется, денежное выражение арендной платы может быть указано не только в рублях, но и в иностранной валюте или иных условных единицах. В соответствии со статьей 317 ГК РФ стороны могут предусмотреть, что оплата обязательств производится эквивалентно определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа (если иной курс не будет установлен договором аренды).

В течение всего срока действия договора размер арендной платы может быть неоднократно изменен в случае, если это происходит по соглашению сторон. Изменение же арендной платы по требованию только одной стороны может производиться не чаще одного раза в год, если иное не будет предусмотрено в договоре аренды (п.3 ст.614 ГК РФ). Если противоположная сторона будет возражать против такого изменения, вопрос разрешается в судебном порядке. Приведем пример судебного рассмотрения такого спора.

**Пример 1.**

ЗАО "Продмаркет" заключило договор аренды с ООО "Вереск". По договору арендодатель ЗАО "Продмаркет" сдал арендатору ООО "Вереск" помещение площадью 30 кв. метров. Арендная плата была определена в размере 300 долл. США в месяц. Через некоторое время после заключения договора арендодатель потребовал увеличения арендной платы до 450 долл. США. Арендатор с предъявленными требованиями согласился, и между сторонами было подписано соответствующее соглашение. Однако через два месяца после подписания соглашения арендодатель вновь поставил условие об увеличении арендной платы, указав, что в противном случае будет добиваться расторжения договора. Арендатор изменять размер платы отказался, спор был вынесен на рассмотрение арбитражного суда. Суд признал действия арендатора правомерными, сославшись на пункт 3 статьи 614 ГК РФ. Также суд указал, что заключенный между сторонами договор аренды не предусматривает возможности многократного изменения арендной платы по требованию арендодателя.

Необходимо отметить, что при изменении арендной платы может ставиться вопрос не только о ее увеличении, но и о существенном уменьшении. Например, арендатор в определенных ситуациях имеет право требовать уменьшения арендной платы независимо от того, какой порядок ее изменения предусмотрен договором. Так, в соответствии с пунктом 4 статьи 614 ГК РФ арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу независящих от него обстоятельств условия пользования помещением, предусмотренные договором аренды, существенно ухудшились. Это вполне возможно в случаях, когда размер арендной платы не соответствует тем целям, которые намеревался достичь арендатор при использовании помещения. Приведем следующий пример.

**Пример 2.**

ООО "Гамма" арендовало у Комитета по управлению городским имуществом помещение под авторемонтные мастерские. Через месяц после заключения договора аренды в результате ремонта подземных коммуникаций был полностью закрыт автомобильный проезд к зданию, где расположено данное помещение. Ремонтные работы продолжались два месяца. Из-за сложившейся ситуации арендатор длительное время не мог использовать снятое помещение для оказания авторемонтных услуг. Арендатор обратился к арендодателю с просьбой об уменьшении арендной платы на 50 процентов за период ремонтных работ. Арендодатель же, сославшись на то, что уменьшение размера арендной платы в таких случаях ведомственными документами не предусмотрено, в просьбе отказал. Получив отказ, арендатор обратился в арбитражный суд. Суд вынес решение в пользу арендатора и обязал арендодателя снизить арендную плату за время ремонтных работ на 50 процентов. В обоснование своего решения суд сослался на пункт 4 статьи 614 ГК РФ. Поскольку договором аренды было предусмотрено наличие подъездных путей к зданию и ООО "Гамма", заключая данный договор, намеревалось использовать их в своей деятельности, отказ арендодателя в уменьшении арендной платы неправомерен.

Условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды здания или сооружения. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ). Также, как и при купле-продаже недвижимости, при заключении договора аренды здания или сооружения, в котором отсутствует условие о цене (размере арендной платы), не могут быть применены правила определения цены, которая при сравнимых обстоятельствах взимается за аналогичные товары (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

Следует иметь в виду, что условие о размере арендной платы должно быть определено в денежной сумме и указано в том же документе, которым оформляется заключение договора аренды здания или сооружения, а также подписано обеими сторонами. В том случае, если стороны предполагают, что оплата по договору будет носить характер натуральной оплаты, размер арендной платы должен быть определен в конкретной величине.

В п. 2 ст. 654 ГК РФ сформулировано общее правило, согласно которому в установленную в договоре аренды здания или сооружения плату за пользование зданием или сооружением включается плата за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью земельного участка. Однако эта норма носит диспозитивный характер. Стороны при заключении договора могут установить иное. Равным образом иное может быть установлено и законом. В этом случае за пользование земельном участком, на котором расположено арендуемое здание или сооружение, будет взиматься дополнительная плата, на условиях, оговоренных договором, заключенным сторонами, или законом.

Гражданское законодательство допускает, чтобы стороны при заключении договора предусмотрели не абсолютную величину арендной платы, а стоимость арендной платы за единицу арендуемой площади (ставка арендной платы). В этом случае величина арендной платы определяется путем умножения ставки арендной платы на размер арендуемого помещения.

Поскольку аренда недвижимого имущества предполагает, что арендодатель обязан передать арендатору имущество со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, то неисполнение арендодателем этой обязанности, в том случае, если это исключает возможность эксплуатации объекта аренды, является основанием для отказа от уплаты арендной платы.

**3. Проведение операции аренды нежилого помещения (здания, сооружения)**

**3.1 Алгоритм действий перед заключением договора аренды**

На начальном этапе переговоров с потенциальным партнером следует выяснить серьезность его намерений и благонадежность организации. Такая проверка, как правило, включает в себя следующие элементы: проверка адресных и регистрационных данных, проверка текущего финансового состояния, проверка истории и репутации компании.

1. Необходимо определиться, нет ли ограничений на использование помещений под определенное назначение - ресторан, банк, магазин. Это важно, в частности, при расположении помещения в жилом доме.

2. Представители компаний должны обладать полномочиями для заключения сделки. Для удостоверения полномочий сторон нужно проверить:

* учредительные документы, Свидетельство о государственной регистрации
* свежую Выписку из Единого Государственного Реестра Юридических Лиц (ЕГРЮЛ), где указаны данные действующего руководителя
* заверенную копию приказа о назначении на должность лица, имеющего право действовать без доверенности (обычно это Генеральный директор)
* протокол избрания на должность руководителя
* если представитель компании действует на основании доверенности – он должен предоставить оригинал доверенности, (оригинал доверенности (не копия!!!) является приложением к договору)
* в отдельных случаях также протокол собрания участников (акционеров), на котором он был уполномочен заключать эту сделку

3. Все документы, касающиеся взаимоотношений арендодателя и арендатора, стороны должны представить друг другу в оригинале.

4. В договоре должно быть дано максимально полное описание объекта аренды – его точный адрес, метраж, количество комнат и регистрационные данные, прописанные в свидетельстве о праве собственности.

5. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

6. Чтобы исключить возможные споры, необходимо обсудить и включить в текст договора, что сумма НДС включается в размер арендной платы. Также возможно включить в общую сумму арендной платы компенсацию арендодателю за обслуживание переданного по договору помещения и коммунальные платежи. Однако недопустимо, чтобы арендная плата состояла целиком из размера коммунальных платежей. Суды не признают такие договоры действительными.

7. В приложении к договору необходимо обсудить и прописать все услуги, которые оказывает арендодатель арендатору, указав при этом, какие услуги входят в арендную плату, а какие – оплачиваются отдельно.

8. Особое внимание следует уделить вопросу распределения расходов на содержание арендованного имущества. Арендная плата за эксплуатацию здания или сооружения включает в себя лишь платежи за пользование земельным участком, на котором оно расположено (иная территория оплачивается дополнительно). Расходы на текущий ремонт и содержание имущества, как правило, несет арендатор. К расходам на содержание арендованного имущества относятся коммунальные платежи, уборка и вывоз мусора, обеспечение помещений обязательной пожарной и охранной сигнализацией, телекоммуникации. Целесообразно подробно обсудить и отразить в договоре, какие расходы кем именно оплачиваются.

9. Следует тщательно прорабатывать договор аренды, детализировать режим использования помещения, особенно в случае передачи в аренду объекта с отделкой и имуществом. Чем четче прописаны правила эксплуатации помещения, тем меньше поводов для разногласий.

10. Необходимо определиться со сроком договора аренды – краткосрочный или долгосрочный, подлежащий государственной регистрации.

11. Размер арендной платы может быть определен в твердой сумме либо должен быть установлен способ определения размера арендной платы. При этом твердым размером будет считаться только сумма в рублях РФ, а сумма в иностранной валюте – способом определения размера арендной платы.

12. Во избежание спора сторон момент начала пользования помещением желательно указать в договоре, особенно если имущество, являющееся предметом аренды, не позволяет начать пользоваться им непосредственно с момента его передачи. Иногда его необходимо оборудовать, отремонтировать, зарегистрировать в государственных органах и т.п.

13. Даже если договор аренды составлен юридически грамотно, отсутствие акта приемки-передачи объекта недвижимости (с момента его подписания арендатор получает права пользования) может вызвать серьезные затруднения. В акте должны быть указаны фактическое состояние принимаемого имущества, особенно отступления от нормы, в том числе внутренняя отделка помещений, необходимость ремонта, отсутствие каких-либо деталей и пр. Впоследствии этот документ позволит избежать разногласий между сторонами.

**3.2** **Заключение договора аренды нежилых помещений**

После того как проверены указанные вопросы, можно переходить к заключению договора и обсуждению его существенных и договорных условий. Знание существенных условий, а особенно их обязательный учет в тексте самого договора важны, прежде всего, для органа, осуществляющего его государственную регистрации. Если вы не хотите, чтобы произошла приостановка в регистрации (что делается сроком на три месяца) или в регистрации было отказано, лучше заранее включить в договор пункты, содержащие его существенные условия. Кроме того, знание существенных условий договора аренды особенно важно при возникновении последующих споров и судебных разбирательств. Итак, к существенным условиям договора аренды относятся следующие.

1. Указание на цель пользования имущества. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением самого имущества.

2. Точное указание места нахождения (адреса) сдаваемого в аренду здания или помещения и точное указание площади сдаваемых помещений, что позволяет определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается незаключенным.

Площади арендуемых помещений указываются в соответствии с документами БТИ: поэтажный план с экспликацией, справка о состоянии объекта недвижимости и технический паспорт. Необходимо иметь в виду, что заказ на получение этих документов в БТИ выполняется в течение минимум 45 рабочих дней и оплачивается в зависимости от площади помещений. Расходы на это, как и расходы по оплате пошлины за государственную регистрацию, стороны несут в соответствии с собственной договоренностью. Как правило, расходы несет арендатор, хотя часты и случаи оплаты в равных долях.

3. Указание на размер арендной платы, поскольку данный договор относится к числу возмездных. Отсутствие указания на размер арендной платы влечет недействительность договора, поскольку в таком случае это договор безвозмездного срочного (бессрочного) пользования.

4. Указание на возможность пересмотра размера арендной платы не чаще одного раза в год, что установлено в п. 3 ст. 614 ГК РФ.

5. Запись об обязанности своевременной внесении платы арендатором за пользование имуществом и ответственности сторон за нарушение как данной обязанности, так и иных, установленных в договоре.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

а) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

б) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

в) предоставления арендатором определенных услуг;

г) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны, кроме этого, могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

6. Срок аренды. Если срок в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

7. Обязательное указание на субъекта арендных правоотношений, производящего капитальный ремонт здания. По общему правилу, капитальный ремонт переданного в аренду имущества производит арендодатель за свой счет, но в договоре аренды может быть указано и иное. Однако возложение обязанности по капитальному ремонту на арендатора существенно снижает привлекательность объекта аренды, как и размер арендной платы, поэтому арендодатели, как правило, оставляют эту обязанность за собой.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью - в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

* произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
* потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
* потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

8. Указание на обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

9. Указание на порядок расторжения договора, его пролонгирования и разрешения споров. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Кроме того, по общему правилу, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Споры между двумя юридическими лицами при не достижении согласия в ходе переговоров рассматриваются в арбитражном суде.

10. Количество экземпляров договора. Обязательным требованием Федеральной регистрационной службы является указание на количество экземпляров по числу сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию, поскольку он оставляет его себе. При этом все экземпляры должны быть подлинными.

11. Реквизиты и подписи сторон, в которых обязательно должны содержаться номера банковских счетов, ИНН, ОКВЭД. Экземпляры договора должны быть подписаны только тем уполномоченным лицом, которое указано в шапке договора. Если арендодатель ранее уже сдавал в аренду помещения, то образец его подписи хранится в регистрирующем органе и обязательно будет сличен с представленным вновь. Кроме того, должно быть обязательно указано, на основании чего действует данный гражданин, поскольку его дееспособность будет обязательным предметом установления при осуществлении государственной регистрации. Если он действует на основании Устава, то регистрирующий орган потребует нотариально заверенную копию Устава, если по доверенности - то нотариально оформленную или заверенную доверенность. Сотрудник-исполнитель, сдающий договор на регистрацию, также обязан иметь нотариально оформленную доверенность от имени первого лица предприятия или учреждения. Кроме того, ему понадобится и копия этой доверенности, поскольку оригинал отдавать регистратору не нужно; он заберет копию, но предварительно сличит ее с оригиналом. Копия и оригинал понадобятся также и при получении зарегистрированного договора.

Остальные условия договора аренды являются факультативными и зависят от договоренностей сторон.

1. Порядок оплаты коммунально-эксплуатационных платежей. При этом следует иметь в виду, что собственник недвижимого имущества в силу ст. 210 ГК РФ несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В случае если в договоре закреплено, что оплату этих услуг осуществляет арендатор, то должен быть заключен отдельный договор на оказание коммунально-эксплуатационных услуг, в соответствии с которым арендатор либо компенсирует арендодателю расходы по их оплате, либо оплачивает их самостоятельно с предоставлением арендодателю копий платежных документов. При этом следует учесть, что в соответствии со ст. 545 ГК РФ предоставление услуг по энергоснабжению может производиться только с письменного согласия снабжающей организации, поэтому даже если арендодатель располагает своими силовыми установками, но не является снабжающей организацией, он в любом случае не имеет права перепродавать энергию самостоятельно.

Если в договоре аренды не закреплена обязанность оплачивать коммунально-эксплуатационные расходы, то в связи с тем, что размер арендной платы за наем помещения устанавливается по соглашению сторон, арендодатель имеет возможность учесть свои затраты, связанные с содержанием принадлежащего ему нежилого помещения, в назначаемой им арендной плате, учитывая, что коммунальными услугами фактически пользуется арендатор. Некоторые вопросы налогообложения в этих случаях разъяснены в письме МНС России от 6 июля 2004 г. N 04-3-01/398 "О сдаче помещений в аренду (наем)".

2. В разделе прав и обязанностей сторон договора аренды могут быть прописаны требования к арендатору соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей; не производить перепланировку, переоборудование помещения, восстановительные и отделочные работы в нем без согласования с арендодателем и его письменного разрешения; своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендованного помещения, принимать долевое участие в капитальном ремонте и реконструкции здания, в котором находится арендованное помещение, пропорционально отношению площади арендуемых помещений к площади данного здания; не предоставлять помещение для любых целей как в целом, так и частично другим юридическим или физическим лицам без письменного разрешения арендодателя; за свой счет устранять ущерб, причиненный помещению по своей вине; возвратить помещение по передаточному акту после прекращения договора или его досрочного расторжения арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа; обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемые помещения:

а) работникам коммунальных служб для выполнения профилактических и ремонтных работ;

б) должностным лицам арендодателя в случае чрезвычайной ситуации, а также для проверки выполнения арендатором условий договора аренды;

в) работникам правоохранительных органов и другим лицам, которым это право предоставлено действующим законодательством РФ; принимать немедленные меры для устранения возникших аварий, пожаров и других вредных последствий, немедленно информируя об этих происшествиях соответствующие муниципальные службы и арендодателя.

3. Особого внимания требует пункт о передаче арендодателю всех произведенных в предоставленном помещении перестроек, улучшений, составляющих принадлежность помещений и не отделимых без вреда от конструкций помещений, при расторжении и прекращении договора. По общему правилу, произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды, поэтому данное условие лучше обязательно прописать в договоре.

Если арендатор произвел за свой счет и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор после прекращения договора имеет право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Однако стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

4. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, что также желательно прописать в договоре. Арендатор в таком случае обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

В случае если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных таким отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

5. В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Однако в таком случае договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

6. В договоре может быть закреплено условие о том, что передача конфиденциальной информации по настоящему договору сторонним лицам и организациям, опубликование или иное разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия всех участников договора, независимо от прекращения его действия. Обязанность доказывать нарушение конфиденциальности в таком случае возлагается на сторону, заявившую о таком нарушении.

7. Безусловным аспектом договора аренды является также указание на обстоятельства непреодолимой силы и возникающих отсюда правовых последствиях.

Важное внимание необходимо уделить некоторым практическим вопросам, возникающим при осуществлении процесса государственной регистрации договора.

Существенным условием, подлежащим обязательному исполнению, является необходимость прошить договор аренды, если он больше одного листа. При этом на обратной стороне последнего листа на наклейке, помещенной поверх ниток, должна быть сделана следующая запись: "Прошито, прошнуровано и скреплено печатью "определенное количество" листов". Причем количество листов указывается как цифрами, так и прописью. Здесь же ставятся подписи уполномоченных и подписавших договор лиц и печати обоих юридических лиц. Не прошитый договор регистратор не примет.

Необходимо также иметь в виду, что регистратор обязательно потребует документ, подтверждающий, что право собственности или оперативного управления на объект зарегистрировано в ЕГРП, а также решение полномочных органов организаций-участников договора о его заключении (если такое решение необходимо в соответствии с уставом организации или действующим законодательством). Для этого понадобятся нотариально заверенные копии этих документов. Регистрирующий орган не работает с обычными ксерокопиями, даже если они заверены юридической или кадровой службой предприятия. Исключение делается только для копии приказа о назначении конкретного гражданина руководителем предприятия (первого лица), которая должна быть заверена в отделе кадров юридического лица. При подаче договора аренды на регистрацию обязательно потребуется заполнить специальный бланк заявления, который можно получить в приемной регистрирующего органа. Соглашения об изменении арендной платы и о расторжении договора аренды являются самостоятельными гражданско-правовыми сделками с недвижимостью, а поэтому также подлежат государственной регистрации. Однако при этом уже не потребуется предоставление документов БТИ, свидетельства ЕГРП, решения полномочных органов организаций-участников и иных документов. К соглашению об изменении арендной платы или о расторжении договора достаточно приложить ксерокопию первой страницы самого договора, а также снова заполнить бланк заявления. Во всех случаях подачи документов на регистрацию нужно обязательно прикладывать оригинал и копию платежного поручения либо квитанции об оплате государственной пошлины с отметкой об оплате. Регистрация сделок с недвижимостью осуществляется в течение 30 рабочих дней с момента принятия документов. При приеме выдается расписка с указанием полученных на регистрацию документов с подписью регистратора. Факт произведенной регистрации фиксируется специальным штампом, проставляемом на первой странице договора, в котором указывается регистрационный номер, дата регистрации и фамилия и инициалы регистратора.

**Заключение**

Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого, явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты.

Соответственно произошел переход от абсолютного юридического запрета сделок с недвижимым имуществом к их разрешению, путем постоянного расширения видов разрешенных сделок. Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В результате совершения огромного количества сделок с недвижимостью возникает много споров, связанных с рынком недвижимости. Причина таких споров – непонимание субъектами гражданского оборота статуса недвижимого имущества, незнание современного нормативного регулирования в этой области.

Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости. Однако при практической реализации подобных норм возникают некоторые трудности, что объясняется слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости. Вместе с тем действует известный принцип: незнание закона не освобождает от ответственности за его нарушение. Такое положение вещей на деле приводит к спорным ситуациям, расширяется судебная практика рассмотрения споров, связанная с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Анализируя все вышеизложенное, можно сделать вывод, что целью арендных отношений является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не нужно им постоянно, или когда у них для этого нет достаточных средств.

Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двухсторонним; К тому же данный договор является также консенсуальным, т.е. таким, который устанавливает между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения.

Изучение основ гражданского права и экономической сущности правовых норм в области недвижимости поможет специалистам, менеджерам, руководителям предприятий и другим, заинтересованным в данной области лицам ориентироваться в огромном массиве правовых актов и норм, регулирующих рынок недвижимости, осознать сущность правовых институтов и избежать ошибок в правоотношениях с различными субъектами хозяйствования.

**Список использованных источников**

Нормативные акты

1.Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности/Распоряжение Министерства имущественных отношений России от 28 июля 1998 г. N 774-р//Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. N 20. 1998. 24 авг.

2. Письмо Министерства имущественных отношений России от 17 сентября о рекомендуемых условиях договоров аренды и безвозмездного пользования//2010 г. N НГ-30/167250.

3. Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества/Приказ Министерства юстиции РФ от 6 августа 2004 г. N 135//Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. N 34. 2004. 23 авг.

Литература

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 1 (постатейный)/Под ред. О.Н. Садикова. М., 2009. С. 619 (автор комментария - Ю.К. Толстой); Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав//Вестник МГУ. Сер. 11. Право. 2009. N 4. С. 14.

2. Гражданское право России/Отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1997. Ч. 2. С. 151.

3. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. М., 2003. С. 246

4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. С. 522-523

(автор главы - В.В. Витрянский).

5. Ильина Л.В. Аренда нежилых помещений//Юридический мир. 2009. N 2.

6. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений//Хозяйство и право. 1997. N10.