Аренда недвижимости

Аре́нда (лат. arrendare — отдавать в наём) — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату. Например, в сельском хозяйстве и добывающих отраслях оплачивается временное пользование землей или недрами. Включает земельную ренту, амортизацию процента за пользование материальными активами. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Объектом аренды признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования (такие вещи называются непотребляемыми). Договор аренды должен чётко определить конкретное имущество, сдаваемое в аренду, то есть данные, позволяющие индивидуализировать объект аренды, должны быть непосредственно указаны в договоре. Запрещается сдавать в аренду предприятия оборонных отраслей, связи, транспорта, предприятия топливно-энергетического комплекса, здания государственных банков и т. д

Стороны договора

Арендодатель (лессор) — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение или во временное пользование. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, управомоченное на это собственником либо законом.

Арендатор (лесси, посессор, рентер, тенант) — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

Арендодатель по собственной инициативе или из взгляда на "плохое поведение" арендатора хочет досрочно разорвать договор аренды. Возникает вопрос: когда и при каких обстоятельствах арендодатель имеет основания досрочно разорвать договор аренды? Если обе стороны согласны разорвать договор, тогда не возникает никаких проблем. И особенных причин для расторжения договора искать не нужно. Но нас как раз интересует случай, когда разорвать договор хочет лишь одна сторона - арендодатель.

Посмотрим, что на этот счет отмечено в Гражданском кодексе Украины (дальше - ГК).

Согласно ст. 781 ГК договор найма (аренды) прекращается в случае ликвидации юридического лица - арендатора или арендодателя. То есть, если арендатор - юридическое лицо и это юридическое лицо ликвидируется, договор аренды прекращается. Но это, скажем так, не самый распространенный случай и нашей ситуации не касается.

Поэтому идем дальше. У арендодателя есть возможность в определенных случаях отказаться от договора аренды - разорвать его без решения суда. То есть прекратить договор в связи с односторонним отказом от него 1.

( 1 В отличие от расторжения договора (о нем мы подробнее поговорим дальше), прекращение договора в связи с отказом не нуждается в обращении к суду.)

Относительно этого в статье 214 ГК отмечено: отказаться от договора стороны имеют право за взаимным согласием (не наш случай), а также в случаях, предусмотренных законом, даже тогда, когда условия договора полностью выполнены сторонами.

То есть для отказа от договора в одностороннем порядке достаточным условием является желание, скажем так, инициативной стороны и наличие соответствующих оснований, предусмотренных законом. И тогда уже через сам факт отказа договор считается разорванным. Посмотрим, что это за случаи, предусмотренные законом.

В соответствии со статьей 782 ГК арендодатель имеет право отказаться от договора аренды и требовать возвращения вещи, если наниматель не вносит плату за пользование на протяжении трех месяцев кряду. В случае отказа арендодателя от договора аренды договор считается разорванным с момента получения арендатором сообщения арендодателя об отказе от договора.

Следовательно, одна из возможностей избавиться от арендатора - отказаться от договора через неуплату арендной платы на протяжении трех месяцев кряду. В этом случае арендодатель должен написать письменный отказ от договора аренды и послать его (желательно с сообщением о вручении) арендатору. С момента получения этого сообщения договор считается разорванным.

Если договор аренды заключен на неопределенный срок, каждая из сторон договора может отказаться от него в любое время. В письменном виде предупредив об этом вторую сторону за один месяц, а в случае найма недвижимого имущества - за три месяца. Договором или законом может быть установлен другой срок для предупреждения об отказе от договора найма, заключенного на неопределенный срок. То есть если договор аренды заключен на неопределенный срок, отказаться от такого договора арендодатель может без особенных на то причин (нужно только предварительно сообщить о своем намерении арендатора).

А если арендатор платит все своевременно и в договоре четко предостережен срок аренды? Просто взять и отказаться от договора арендодатель в этом случае не сможет. Объясняется это тем, что односторонний отказ от договора возможен только в случаях, предусмотренных законом. Эти случаи уже были отмечены выше.

Однако арендодатель имеет еще возможность разорвать договор по решению суда. Но и в этом случае, если вторая сторона не желает разрывать договор, также нужные достаточные основания.

Да, расторжение договора по инициативе только одной стороны возможно:

- в случаях, прямо предусмотренных договором;

- в случаях, прямо предусмотренных в законе.

То есть, если в договоре арендодатель предусмотрит дополнительные условия расторжения договора, кроме тех, что определено в ГК (например, за задержку коммунальных платежей и тому подобное), то при таких условиях арендодатель также может обращаться в суд для расторжения договора.

Иначе говоря, условия, при которых договор может считаться расторгнутым, стороны могут предусмотреть в договоре. Даже если в договоре не будут предусмотрены такие условия или если в договоре будут перечислены условия, отличные от тех, что прописаны в законе, в случаях, прямо предусмотренных законом, договор также можно будет разорвать по решению суда.

Согласно с нормами статьи 783 ГК расторжения договора найма по требованию арендодателя возможно, если:

- арендатор пользуется вещью вопреки договору или назначению вещи;

- арендатор без разрешения арендодателя передал вещь в пользование другому лицу;

- арендатор своим небрежным поведением создает угрозу повреждения вещи;

- арендатор не приступил к проведению капитального ремонта вещи, если обязанность проведения капитального ремонта была возложена на арендатора.

И еще одно. Договор может быть разорван по решению суда по требованию одной из сторон не только в случаях, установленных договором или законом, но и в случае существенного нарушения договора второй стороной

При этом существенным будет такое нарушение, когда в результате причиненного этим вреда вторая сторона в значительной мере теряет то, на что она рассчитывала при заключении договора. Хотя относительно арендных отношений это правило вряд ли сослужит службу. Ведь на что рассчитывает арендодатель, заключая договор аренды? Во-первых, на арендную плату, во-вторых, на сохранность имущества, переданного в аренду. В ГК предусмотрены основания для расторжения договора, такие как невнесение арендной платы и небрежное поведение относительно имущества. Так вот выходит, что это правило не такое уж и важное, хотя грамотный юрист может и из него выкрутить приличное основание для расторжения договора.

Теперь относительно порядка расторжения договора. Если арендодатель и арендатор являются субъектами предпринимательской деятельности, то в этом вопросе им следует руководствоваться статьей 188 Хозяйственного кодекса Украины. То есть им нужно выполнить некоторые досудебные формальности. Эти формальности можно пропустить, если одна из сторон по договору является физическим лицом - не субъектом предпринимательской деятельности. Если же обе стороны являются субъектами предпринимательской деятельности, нужно иметь в виду следующее:

Сторона договора, которая считает необходимым изменить или разорвать договор, должна направить предложение относительно этого второй стороне по договору.

Сторона договора, которая получила предложение об изменении или расторжении договора, в двадцатидневной срок по получении предложения сообщает второй стороне о результатах его (предложения) рассмотрения.

В случае, если стороны не пришли к согласию относительно изменения (расторжения) договора или в случае неполучения ответа в установленный срок, с учетом времени почтового обращения, заинтересованная сторона имеет право передать спор в суд (хозяйственный суд).

Если договор расторгается по решению суда, то расторгнутым он будет считаться на момент вынесения соответствующего решения (если другой срок не установлен по решению суда).

Напомним: если договор разрывается на том основании, что арендодатель отказывается от договора (арендатор три месяца не вносит плату за аренду), то договор считается разорванным с момента сообщения об этом арендатору.

Важный момент - в случае прекращения договора аренды, арендатор обязан немедленно вернуть арендодателю вещь в состоянии, в котором она была получена, с учетом нормального износа, или в состоянии, которое было обусловлено в договоре.

Если арендатор не выполняет своего долга относительно возвращения вещи, арендодатель имеет право требовать от арендатора уплаты неустойки в размере двойной платы за пользование вещью за время просрочки. Если арендатор отказывается оплачивать неустойку добровольно, арендодатель сможет взыскать ее с арендатора по решению суда.

Расторжение договора аренды жилья

В том случае, если арендодатель - физическое лицо, сдает в аренду свое жилье, для того, чтобы выяснить, какие есть основания для расторжения этого договора, нам следует руководствоваться статьями 825, 826 ГК.

Договор аренды жилья может быть разорван по решению суда по требованию арендодателя в случае:

- невнесения арендатором платы за жилье за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочной аренде (заключенной сроком до одного года) - свыше двух раз;

- разрушение или порча жилья арендатором или другими лицами, за действия которых он отвечает (в этом случае по решению суда арендатору может быть предоставлен срок не более одного года для восстановления жилья).

Если на протяжении срока, определенного судом, арендатор не устранит допущенных нарушений, суд при повторном иске арендодателя выносит решение о расторжении договора найма жилья. По просьбе арендатора суд может отсрочить выполнение решения не более чем на один год.

Если арендатор жилья или другие лица, за действия которых он отвечает, используют жилье не по назначению или систематически нарушают права и интересы соседей, арендодатель может предупредить арендатора о необходимости устранения этих нарушений.

Если арендатор или другие лица, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилье не по назначению или нарушать права и интересы соседей, арендодатель имеет право требовать расторжения договора аренды жилья.

Договор аренды части дома, квартиры, комнаты (части комнаты) также могут быть разорваны по требованию арендодателя, в случае необходимости использования жилья для проживания самого арендодателя и членов его семьи. В этом случае арендодатель должен предупредить нанимателя о расторжении договора не позднее, чем за два месяца.

Как видим, самым удобным способом избавиться от арендатора, если речь идет об аренде жилья, это попытка разорвать договор на основании, что жилье, которое сдается в аренду, арендодатель хочет использовать для своего проживания или членов его семьи. Во-первых, в этом случае не следует подавать повторный иск, как в случае с расторжением договора на других основаниях (задержка арендатором арендной платы, порчи арендатором имущества арендодателя). Во-вторых, используя это основание, можно разорвать договор аренды жилья даже с самым добросовестным арендатором.

К отмеченному прибавим, что в случае расторжения договора аренды жилья, арендатор и другие лица, которые жили в помещении, подлежат выселению из жилья на основании решения суда, без предоставления им другого жилья.

Теперь поговорим о сроках договора аренды, об автоматическом продолжении договора аренды, о том, как арендодателю застраховать себя от продолжения договора аренды недвижимости без его на то согласия.

В статье 763 ГК отмечено, что договор аренды заключается на срок, установленный договором. В то же время, если срок договора не установлен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Относительно аренды жилья, то в соответствии с статьей 821 ГК, если в договоре срок не установлен, договор считается заключенным на пять лет.

Если договор аренды заключен на неопределенный срок, каждая из сторон договора может отказаться от него в любое время. В письменном виде предупредив об этом вторую сторону за месяц, а в случае аренды недвижимого имущества - за три месяца. Договором или законом может быть установлен другой срок для предупреждения об отказе от договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут быть установлены максимальные (предельные) сроки договора аренды отдельных видов имущества. При этом, если к окончанию установленного законом максимального срока аренды ни одна из сторон не отказалась от договора, заключенного на неопределенный срок, он прекращается по окончании максимального срока договора.

Договор аренды, срок которого превышает установленный законом максимальный срок, считается заключенным на срок, что отвечает максимальному сроку.

Со сроками договора все понятно. Однако здесь есть подводные камни, на которое наталкивается большинство арендодателей. Дело в том, что статьей 764 ГК определены правовые последствия продолжения пользования имуществом по окончании срока договора аренды.

В этой статье прямо отмечено: если арендатор продолжает пользоваться имуществом по окончании срока договора аренды, то, при отсутствии возражений арендодателя на протяжении одного месяца, договор считается обновленным на срок, который был ранее установлен договором.

Вот и выходит, что многие арендодатели, которые не уследили за арендатором, "по вине" этой нормы потом не могут избавиться от арендаторов еще длительное время. Так что о такой особенности пролонгации договоров нельзя забывать в любом случае.

Допустим, арендодатель имеет основания требовать от арендатора, чтобы он освободил арендованное помещение (закончился срок договора аренды, арендодатель отказался от договора из-за того, что арендатор задерживает арендные платежи). Однако арендатор и не собирается выселяться из занятого им помещения. Что делать в этом случае арендодателю? У него есть два пути. Первый - принять какие-то меры самостоятельно, то есть вынудить арендатора освободить помещение. Второй - обратиться в суд.

Первый способ, обычно, вроде бы намного более привлекательный для арендодателя, ведь судебный процесс может длиться не один месяц, плюс возможные расходы на госпошлину и другие расходы, связанные с судебным процессом. Однако будет ли этот первый способ освобождения своего помещения законным?

Однозначно ответить сложно: многое зависит от того, какой именно путь изберет арендодатель в процессе выселения арендатора, какими методами будет действовать, как составлен договор и как себя поведет в ответ арендатор.

На практике встречаются случаи, когда в договоре между сторонами предусматривается: если арендатор не освобождает помещения, арендодатель имеет право сам принять меры, чтобы въехать в тронутое арендатором помещение, обеспечив мероприятия по сохранности имущества. Вещи арендатора описываются, вывозятся и возвращаются впоследствии арендатору целыми и невредимыми. Но иногда арендатор все равно подает в суд на арендодателя, обвиняя его в самоуправстве и краже его имущества. И хотя судебный процесс такие арендаторы, как правило, проигрывают, это не спасает арендодателя от лишних расходов на адвоката, от нервотрепки, кроме того, в его пассиве - расходование времени.

Следовательно, в большинстве случаев ответ на вопрос, можно ли самому арендодателю освободить помещение, вероятнее всего, будет отрицательным. Понятно, что арендатор, который не хочет освобождать помещения, - постоянная головная боль для арендодателя. Но в каждом любом случае, действия арендодателя не должны противоречить установленному порядку возвращения помещения. То есть, когда все возможные способы расторжения договора без обращения в суд уже испытаны, а именно: попытка мирно договориться не удалась,письмо о расторжении договора в одностороннем порядке (если была задержка арендной платы) проигнорировано, и все это не привело к желаемому результату, выселять из помещения арендаторов следует через суд.

Если раскрывать двери помещения и освобождать помещение от вещей арендатора самостоятельно, то все это может привести к встречному иску в суд со стороны арендатора. И тогда уже арендодатель будет выступать ответчиком в суде. А это вряд ли наилучший вариант.

Чаще всего, получение судебного решения еще не означает получения долга за арендную плату и помещение. Впереди еще борьба за свое имущество и процедура взыскания денег, в которую будут уже вовлечены государственные исполнители. То есть, получив решение суда, выселением будет заниматься госисполнитель. И задание арендодателя - активно ему в этом способствовать. Тогда дело по выселению завершится успешно.

Под таким содействием следует понимать следующее:

- содействие в доставке арендатором постановления об открытии исполнительного производства с предложением о добровольном освобождении помещения и вручения этого постановления должнику;

- доставку исполнителя на место выселения;

- помощь в организации работ по открытию помещения, если арендатор закрыл помещение и в нем не находится;

- содействие в организации и оплате работ по вывозу имущества арендатора и передача его на хранение.

Если говорить не только о выселении, но и о взыскании арендной платы с арендатора, то не исключено, что судебные (и другие) расходы превысят долг "квартиранта", поэтому, прежде чем начать судебное разбирательство, следует подсчитать все будущие расходы и быть уверенным относительно платежеспособности арендатора.

Выше мы отмечали, что самостоятельно выселить арендатора будет не совсем законным. Однако выселить недобросовестного арендатора или того, у кого срок аренды уже минул, даже получив постановление суда, тоже удается далеко не всегда.

В этом случае арендодателю уже ничего не останется, как прибегнуть к разным способам, которые бы помогли ускорить выселение арендатора. Практики, которые уже сталкивались с подобной проблемой, дают разные советы. Одни, чтобы ускорить выселение арендатора, предлагают начать в помещении капитальный ремонт или еще как-то помешать хозяйственной деятельности арендатора. Например, если туалет или другие служебные помещения находятся отдельно от офиса, закрыть их. Другие советуют перекрыть воду, отключить свет (то есть действовать через коммунальные службы), вселить в офис новых арендаторов (пусть даже липовых), изменить замки. В конце-концов, у арендодателя уже будет решение суда, на основании которого договор будет считаться разорванным. То есть действия, которые к суду могли бы расцениваться как самоуправство (допустим, даже, что это так), после вынесения судебного решения уже не будут выглядеть такими (хотя здесь тоже есть граница между легальностью и беззаконием и важно ее не переступить).

В заключение хотелось бы заметить следующее. Выселение арендатора при его активном противодействии этому - дело очень сложное, но для того, чтобы арендодатель в этой битве не оказался стороной, что проиграла, нужно обязательно действовать в пределах закона. Эти границы мы и постарались очертить в этой публикации. Так что успехов вам.