Министерство образования и науки Российской Федерации

Новосибирский Государственный Технический Университет

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

РЕФЕРАТ

**Аренда зданий и сооружений**

Выполнила: Седова Е.С.

Проверила: Кибанова Л.Р.

Новосибирск 2010

Содержание

Введение

1. Понятие договора аренды зданий или сооружений

1.1 Общее понятие

1.2 Договор аренды в ГК РФ

1.3 Стороны договора

1.4 Цель договора аренды зданий или сооружений

2. Предмет договора аренды зданий или сооружений

3. Существенные условия договора аренды зданий или сооружений

4. Регистрация договора

5. Необходимые приложения и сопутствующие документы к договору

6. Особенности аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности

7. Пример практики разрешения споров

Заключение

Приложения

Введение

Расширение сферы рыночных отношений привело к широкому использованию субъектами имущественного оборота договора аренды как инструмента регулирования хозяйственных связей. Аренда как временное возмездное пользование чужим имуществом обладает рядом положительных качеств, позволяющих активно применять ее в различных сферах экономики. Арендатор, не обладающий достаточными денежными средствами для приобретения имущества в собственность, имеет возможность пользоваться чужим имуществом, при этом не несет риска случайной гибели или порчи этого имущества, а, являясь титульным владельцем, обладает абсолютной защитой своих прав, в том числе от собственника этого имущества.

Одним из важнейших факторов является вовлечение в гражданский оборот недвижимого имущества, в частности, таких объектов как здания и иные сооружения. Здания и иные сооружения обладают значительной спецификой, что не могло не отразиться на правовом регулировании отношений, предметом которых они являются.

1. Понятие договора аренды зданий или сооружений

1.1 Общее понятие

Договор аренды зданий и сооружений выделен ГК РФ как отдельный вид договора аренды, это было обусловлено его большой важностью и высокой социальной значимостью. Приоритетный признак выделения договора аренды здания или сооружения является его предмет - разновидность недвижимого имущества.

ГК РФ определяет договор аренды зданий и сооружений как гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование второй стороне (арендатору) здание или сооружение (п.1 ст.650 ГК РФ).

Договор аренды здания, сооружения должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, другой способ заключения договора не допускается. В соответствии со статьей 162 Гражданского кодекса Российской Федерации в общем случае несоблюдение простой письменной формы сделки не делает договор недействительным. Однако это лишает стороны договора права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

1.2 Договор аренды в ГК РФ

Договору аренды зданий или сооружений посвящены положения §4 главы 34 ГК РФ. Данный параграф состоит из шести статей:

* ст.650 ГК РФ ("Договор аренды здания и сооружения"),
* ст.651 ГК РФ (Форма и государственная регистрация договора аренды здания и сооружения"),
* ст.652 ГК РФ ("Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения"),
* ст.653 ГК РФ ("Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже"),
* ст.654 ГК РФ ("Размер арендной платы"), ст.655 ГК РФ ("Передача здания или сооружения").

Содержание ГК РФ по данному вопросу в Приложении 1.

1.3 Стороны договора

Сторонами в договоре аренды зданий и сооружений являются арендатор и арендодатель.

*Арендодатель -* сторона договора аренды, предоставляющая арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендодателем здания или сооружения может выступать его собственник. Но арендодателями могут быть также и иные лица - как физические, так и юридические, управомоченные на то законом или собственником имущества. Возможны случаи, когда арендодатель здания или сооружения является собственником земельного участка и когда земельный участок, на котором находиться здание (сооружение), не принадлежит арендодателю на праве собственности. В первом случае в договоре аренды здания или сооружения одновременно решается вопрос о передаче арендатору в аренду и соответствующего земельного участка, на котором находится это здание (сооружение). Право пользования и владения арендатора пользуется вещно-правовой защитой (ст.305 ГК РФ) и в этой плоскости приравнено к праву собственности и иным вещным правам.

*Арендатор* - сторона договора аренды, которая получает от арендодателя имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. К арендатору ГК РФ или иной закон не предусматривает особых требований. Однако, в статьях ГК РФ, посвященных регулированию договора аренды зданий или сооружений, обеспечивается большая защита интересов арендатора. Это обусловлено тем, что последнему предоставляется право владения и пользования арендованным зданием, а значит продукция, плоды и иные доходы, полученные арендатором в результате использования имущества в соответствии с договором является его собственностью.

1.4 Цель договора аренды зданий или сооружений

Цель: обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи здания или сооружения в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии (или приобретённых специально для ведения предпринимательства такого рода) производственных фондов. Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоят в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое помещение для производственных или иных целей.

Нельзя не заметить некоторого сходства положений в статьях ГК РФ об аренде зданий и сооружений и содержащихся в том же ГК РФ норм о купле-продаже, что представляется совершенно оправданным. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в имущественном обороте.

2. Предмет договора аренды зданий или сооружений

Предметом договора аренды здания и сооружения являются здания или сооружения, то есть разновидности недвижимого имущества. Здания и сооружения неразрывно связаны с землей (земельным участком), на которой они расположены. Именно это обстоятельство и служит причиной выделения договора аренды здания и сооружения в отдельный вид договоров аренды. Пользование зданием или сооружением практически невозможно без пользования земельным участком, условие об этом далеко не всегда прописываются сторонами в договоре. В разработанных профессиональными юристами типовых образцах договора аренды здания и сооружения эти условия хорошо проработаны.

Вообще различие между зданием или сооружением ГК РФ прямо не указывает. Однако, исходя из общеупотребительного значении этих слов, можно сделать вывод, что:

* Здания предназначаются для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы.
* Сооружения предназначены для технических целей, люди находятся в них временно.

Юридического значения разделению зданий и сооружений с точки зрения их аренды ГК РФ не придает.

Образцы договора аренды здания или сооружения со всеми приложениями и сопутствующими документами находятся в Приложении 2.

3. Существенные условия договора аренды зданий или сооружений

Существенными условиями договора являются:

* Предмет договора аренды зданий или сооружений. Значит, при заключении договора его предмет необходимо конкретизировать: указать какое конкретное здание (помещение) сдаётся в аренду, его местонахождение, общую площадь всех сдаваемых помещений и каждого из них в отдельности и иные данные технических характеристик помещения и его состояния.
* Размер арендной платы договора аренды зданий или сооружений. Если размер арендной платы не указан в договоре, то его нельзя определить как размер арендной платы, уплачиваемый за аналогичные здания и сооружения (п.1 ст.654 ГК РФ). Таким образом, если данное условие или порядок его определения в договоре аренды зданий и сооружений не указан, такой договор считается ничтожным.

Так же нужно учесть и дополнительные условия договора аренды зданий или сооружений:

Срок аренды - дополнительное условие договора аренды здания и сооружения. Целесообразно в тексте договора аренды здания и сооружения определить срок действия арендных отношений, ведь договоры аренды зданий и сооружений могут заключаться на любой срок. Если же срок аренды в договоре не определён, договор считается заключённым на неопределённый срок. В таких случаях каждая из сторон вправе в любое время расторгнуть договор аренды зданий или сооружений, предупредив об этом вторую сторону за 3 месяца. Представляется, что предупреждение должно быть сделано в письменной форме. Срок предупреждения о предстоящем прекращении договора аренды может быть изменён сторонами в самом договоре или же это может быть предусмотрено в законе.

Президиум ВАС Российской Федерации в пункте 12 Информационного письма №66 указал, что возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы, поскольку арендодатель фактически не получает встречного предоставления за переданное в аренду здание. Оплата арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды.

4. Регистрация договора

Форма договора аренды зданий и сооружений является важным условием заключения договора аренды зданий или сооружений (ст.651 ГК РФ). В отличие от общей нормы о форме договора аренды (ст.609 ГК РФ) договор аренды здания и сооружения заключается в простой письменной форме путём составления единого документа, подписанного сторонами (независимо от того, кто является участником отношений - юридическое лицо или гражданин и на какой срок заключается договор - короткий или длинный).

Договор должен быть подписан сторонами собственноручно, без использования факсимиле и других аналогов собственной подписи. Даже если стороны согласились, это не может изменить данное правило.

Нарушение простой письменной формы сделки влечёт её недействительность, не зависимо от суммы сделки и участников договора.

Согласно ч.2 ст.651 ГК РФ договор, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. ГК РФ не требует нотариального удостоверения договора аренды здания и сооружения, впрочем, как и любой другой сделки с недвижимостью, за исключением случаев, установленных законом.

Указанный порядок распространяется и на договора аренды нежилых помещений, что следует из пункта 2 Информационного письма Президиума ВАС Российской Федерации от 1 июня 2000 года №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»:

5. Необходимые приложения и сопутствующие документы к договору

Существуют следующие приложения к договору аренды зданий и сооружений.

1) *Описание здания* - приложение к договору, предназначенное для подробной характеристики предмета договора. В описании здания указываются сведения о его наименовании, назначении в соответствии с правоустанавливающими документами, общей площади, адресе, стоимости и т.д. В одном приложении может описываться несколько зданий. Описание - это официальный документ, имеющий юридическую силу и являющийся неотъемлемой частью договора.

2) *Описание земельного участка* - приложение к договору, предназначенное для подробной характеристики предмета договора. В описании земельного участка указываются сведения о его наименовании, назначении в соответствии с правоустанавливающими документами, кадастровом номере, общей площади, месторасположении, кадастровой стоимости и т.д. В одном приложении может описываться несколько земельных участков.

3) *График арендных платежей –* документ, в котором стороны определяют периоды оплаты, даты внесения арендной платы, размеры платы и т.д. График является неотъемлемой частью договора, которым должен руководствоваться арендатор при исполнении своих обязательств по договору. График применяется на основании и в соответствии с договором, к которому прилагается; суммы платежей и условия их выплат определяются индивидуально в каждом конкретном случае.

4) *Свидетельство о государственной регистрации права* - документ строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги, учетную серию и номер. Подобно ценной бумаге на предъявителя, бланк свидетельства должен быть надежно защищен от подделки: иметь водяной знак, возможно применение голограмм, гербов, портретов, специальных красок и пр.

В нем содержится: данные о правообладателе (фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, место жительства); описание объекта: назначение (жилой дом, квартира, гараж и пр.), адрес, площадь, этажность (этаж), кадастровый номер, присвоенный БТИ или кадастровой палатой; вид зарегистрированного права (собственность или другое вещное право); основание приобретенного права, т.е. указание на тот документ, который был представлен в учреждение юстиции в качестве правоустанавливающего (например, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации жилого помещения, решение суда о признании права, договор купли-продажи, дарения, мены и пр.); ограничения (обременения) зарегистрированного права, зарегистрированные на момент его выдачи.

5) *Правоустанавливающие документы на земельный участок* – документ, использующийся для совершения сделок с земельными участками и зданиями. Необходимо иметь правоустанавливающие документы на земельный участок, подтверждающие право собственности на этот участок. Правоустанавливающими документами могут быть договоры (дарения, мены, купли-продажи, ренты и т.д.), свидетельства о праве на наследство, судебные решения, акты государственных органов. А также документы, полученные в результате приватизации земельного участка: постановления главы администрации о предоставлении участка в собственность, свидетельство о собственности на участок.

При заключении договора соответствующая Сторона обязана предоставить правоустанавливающие документы, копии которых прилагаются к договору и являются его неотъемлемой частью.

6) *Кадастровый паспорт здания* - результат технической инвентаризации и технического учета таких объектов недвижимости, как здания, сооружения, помещения, квартиры. Данный документ содержит описание технических характеристик объекта недвижимости (площадь, этажность, наличие коммуникаций, материалы несущих конструкций и перекрытий, данные о дате постройки, техническую стоимость объекта и т.д.). Неотъемлемыми приложениями кадастрового паспорта являются планировки внутренних помещений. Кадастровый паспорт - срочный документ. Для объектов нежилого фонда кадастровый паспорт действует пять лет, для квартир - один год. Так же как и кадастровый паспорт земельного участка, данный документ необходимо обновлять при намерении распорядиться недвижимостью, а также в случаях изменения внутренних планировок (перепланировка), коммуникаций (переустройство) или внешних границ объекта (реконструкция).

7) *Кадастровый паспорт земельного участка* - представляет собой единый документ, состоящий из разделов, предназначенных для отражения определенных групп характеристик поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка.

Государственному кадастровому учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. Итоговым документом, подтверждающим проведение кадастрового учета конкретного земельного участка является Кадастровая карта (план) земельного участка, содержащая графические и текстовые формы воспроизведения сведений, содержащихся в государственном земельном кадастре.

Так же для заключения договора необходимы следующие сопутствующие документы:

1) *Акт приема-передачи недвижимости* - официальный документ, имеющий юридическую силу и являющийся неотъемлемой частью договора. В акте приема-передачи недвижимости описываются условия перехода недвижимости от одной стороны к другой. Согласно ГК РФ, при любой передаче недвижимости стороны подписывают передаточный акт (акт приема-передачи), в котором описывается фактическое состояние принимаемого имущества, особенно отступления от нормы. Например, в договорах аренды это поможет избежать разногласий с арендодателем и сбережет средства арендатора, так как устранение недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих его использованию, осуществляется за счет арендодателя. Акт приема-передачи недвижимости с детальным описанием всех недостатков будет играть важную роль и при возврате арендованного имущества по истечении срока аренды, поскольку позволит зафиксировать состояние имущества, в котором оно было получено. В акте возможно описание, какое именно имущество находится в помещении, в каком оно состоянии и в каком количестве. Также в акте может указываться перечень документов, передающихся вместе с недвижимостью.

Акт имеет определенную стандартную форму и применяется на основании и в соответствии с договором, к которому прилагается; количество экземпляров акта и количество передаваемых объектов недвижимости и их характеристики определяются индивидуально в каждом конкретном случае.

2) *Дополнительное соглашение* - это документ, изменяющий или расторгающий основной договор, который подписывается при обоюдном согласии обеих сторон. Дополнительное соглашение к договору, по своей сути, изменяет или расторгает основной договор. Все новые, установленные дополнительным соглашениям условия, отменяют и делают недействительными предыдущие условия, установленные в договоре. В связи с чем, дополнительное соглашение к договору, является частью основного договора, причем неотъемлемой частью. Являясь частью основного договора, дополнительное соглашение к договору должно соответствовать всем требованиям, предъявляемым к основному договору. При заключении дополнительного соглашения к договору, применяются правила используемые при заключении основного договора. В дополнительном соглашении к договору должны быть указаны место и время заключения, а также стороны дополнительного соглашения к договору. Следует отметить, что условия дополнительного соглашения вступают в силу с момента заключения дополнительного соглашения к договору (если иное не предусмотрено законом или договором). Еще, необходимо указывать частью какого договора является дополнительное соглашение, а также все те условия, по которым должны быть достигнуты соглашения. Очень часто после заключения какого-либо договора, в момент его действия и исполнения возникают определенные обстоятельства, в соответствии с которыми отдельные пункты такого договора необходимо отменить, изменить или добавить новые условия договора. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением.

3) *Протокол разногласий* - это документ, в котором стороны фиксируют свои разногласия по условиям заключаемого договора. Протокол разногласий можно составить как после заключения договора (тогда его условия принимаются в том же порядке, как и условия самого договора), так и на стадии разработки проекта договора.

Существование такого дополнения означает всего лишь существование некоторых разногласий в отдельных вопросах. Именно эти спорные вопросы и фиксируются протоколом разногласий. Обычно такой протокол составляется в форме таблицы, содержащей несогласованные сторонами пункты договора и редакции этих пунктов, предложенные как одной, так и другой стороной. Протокол разногласий является полноценной частью договора, а его условия имеют такую же силу, как и условия самого договора. Протокол разногласий должен быть подписан, скреплен печатями и приложен к договору. В противном случае подписанный договор не может считаться действительным. В самом договоре о существовании протокола разногласий делается приписка: «Подписан с протоколом разногласий № … от... число…месяц…год».

Сторона, составившая протокол разногласий, предоставляет его вместе с подготовленным и подписанным договором для подписания другой стороне. Если другая сторона принимает протокол разногласий, то протокол разногласий включается в договор как дополнительное условие. В случае несогласий первой стороны с протоколом разногласий, первая сторона вправе отказаться от подписания договора. Либо отказаться от протокола разногласий и принять условия договора к подписанию, либо составить протокол согласования разногласий.

4) *Протокол согласования разногласий* - В случае несогласий первой стороны с протоколом разногласий, первая сторона вправе составить протокол согласования разногласий. Помимо сведений, содержащихся в протоколе разногласий, данный документ определяет или новую, согласованную редакцию спорных пунктов договора, или указание на то, что спорные пункты договора приняты в редакции той или иной стороны. При этом в протоколе разногласий делается приписка: «Подписан с протоколом согласования разногласий № … от... число…месяц…год».

После подписания протокола согласования разногласий стороны могут также составить новую редакцию заключаемого договора, включив в него согласованные сторонами пункты, либо заключить дополнительное соглашение к договору. Подписанный протокол согласования разногласий может быть приравнен к дополнительному соглашению, изменяющему некоторые условия договора.

6. Особенности аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности

В Российской Федерации на основании пункта 1 статьи 212 ГК РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. При этом права всех собственников защищаются законом и судом равным образом. Понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения - физическое обладание этим имуществом, право пользования - возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения - возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 214 ГК РФ государственной собственностью в Российской Федерации является:

1) имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность);

2) имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъектов Российской Федерации).

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации на основании пункта 1 статьи 125 ГК РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Муниципальной собственностью в соответствии с пунктом 1 статьи 215 ГК РФ является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Согласно статье 294 ГК РФ государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых ГК РФ. Так, например, в соответствии с пунктом 2 статьи 295 ГК РФ организация не вправе продавать принадлежащее ей на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Возможна ситуация, когда организация, которой недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, сдает его в аренду без согласия собственника имущества. Такая сделка аренды недействительна согласно статье 168 ГК РФ и влечет для сторон неблагоприятные последствия, предусмотренные гражданским законодательством.

Аренда имущества, находящегося в федеральной собственности, имеет некоторые особенности, касающиеся, в частности, заключения договора аренды и установления арендных платежей.

В настоящее время функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений осуществляет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Это установлено Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2004 года №200 «Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом».

В соответствии с Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 28 июня 2001 года №1810-р «Об установлении максимального срока оформления договоров аренды федерального имущества» максимальный срок оформления договоров аренды нежилых помещений и других объектов федерального имущества составляет один месяц. Исчисление срока начинается с даты представления арендатором (балансодержателем) полного пакета необходимых документов, соответствующих установленным требованиям, в том числе органов юстиции, осуществляющих регистрацию сделок с недвижимым имуществом. Минимальная величина арендной платы за 1 квадратный метр устанавливается и ежегодно изменяется органами власти субъекта Российской Федерации в зависимости от местных условий.

Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности и расположенного на территории Российской Федерации, перечисляются в соответствии с порядком, установленном Федеральными законами о федеральном бюджете на соответствующий год.

7. Пример практики разрешения споров

Рассмотрим пример из арбитражной практики, для чего обратимся к пункту 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 года №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

*«10. Арбитражный суд пришел к выводу о том, что при продлении договора аренды здания, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 651 ГК.*

*Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору об освобождении последним занимаемого здания.*

*Из представленных суду документов следовало, что стороны заключили договор аренды здания сроком на 11 месяцев. Согласно одному из условий договора, по окончании срока аренды договор считался продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока аренды ни одна из сторон не заявит о своем отказе от продления договора. До окончания срока ни одна из сторон не уведомила другую сторону об отказе от продления договора.*

*В обоснование предъявленного требования истец сослался на то, что продление договора аренды представляло собой изменение срока аренды, который в целом составил более одного года. Следовательно, в силу пункта 2 статьи 651 ГК для продления договора аренды здания требовалась его государственная регистрация по истечении первых 11 месяцев.*

*Арбитражный суд первой инстанции, рассмотрев иск, пришел к следующим выводам. Договор аренды здания был заключен на определенный срок, равный 11 месяцам, то есть менее одного года. В соответствии с условиями договора продление осуществлялось автоматически по окончании срока аренды при отсутствии заявления одной из сторон об отказе от продления. Таким образом, фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начал действовать новый договор аренды, условия которого были идентичны условиям окончившегося договора. На этом основании арбитражный суд признал, что при продлении договор аренды не подлежал государственной регистрации, так как срок продления (срок аренды по новому договору) был менее одного года».*

Заключение

В работе была рассмотрена тема аренды зданий или сооружений. Мною была проанализирована правовая база для заключения договора аренды и рассмотрены следующие пункты:

* Предмет договора
* Существенные условия договора
* Необходимые приложения
* Регистрация договора

Договор аренды зданий и сооружений занимает особое место среди других договоров аренды. Он относится к аренде недвижимости, причём такого её вида как нежилое помещения. Выделение данного вида аренды в самостоятельный договор обусловлено специфическими чертами его предмета: здания или сооружения.

Содержание договора аренды зданий или сооружений нужно рассматривать шире, чем оно представлено в ГК статьями 650-664, учитывая обширную арбитражную практику.

Всё вышесказанное приводит нас к выводу, что договор аренды зданий и сооружений имеет большое значение в регулировании договорных гражданско-правовых отношений. А значит, его изучение требует дальнейшего продолжения.

Приложение 1

**Статья 650. Договор аренды здания или сооружения**

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

2. Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия.

**Статья 651. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения**

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

2. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**Статья 652. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения**

1. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

2. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

3. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

**Статья 653. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже**

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

**Статья 654. Размер арендной платы**

1. Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

2. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

**Статья 655. Передача здания или сооружения**

1. Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

2. При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Приложение 2

ОБРАЗЕЦ. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

ДОГОВОР

аренды зданий

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(наименование предприятия, передающего здание)

именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Устава, положения)

с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование предприятия, арендующего здание)

именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Устава, положения)

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать

Арендатору во временное владение и пользование

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать местонахождение и индивидуализирующие признаки здания)

именуемое в дальнейшем "Здание", за плату, в целях:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Срок действия настоящего договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Размер арендной платы составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. Арендная плата вносится в следующие сроки и в следующем

порядке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и не может пересматриваться Сторонами чаще, чем раз в год.

1.5. Одновременно с передачей Арендатору прав владения и пользования зданием по настоящему договору, ему передаются права на ту часть земельного земельного участка, на котором расположено здание и необходима для его использования.

1.6. Также Арендатору предоставляется право аренды на прилегающий к зданию земельный участок, принадлежащий Арендодателю на праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(размер и другие характеристики передаваемого земельного участка)

1.7. Арендная плата, установленная в подпункте 1.3. настоящего договора, включает в себя плату за пользование зданием, плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, а также плату за прилегающий к зданию земельный участок, указанный в п. 1.6.

2. Обязательства Сторон по настоящему договору

2.1. Арендодатель обязуется:

а) передать Арендатору здание не позднее "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Указанное обязательство будет считаться исполненным после предоставления Арендатору здания по владение и пользование и подписания Сторонами акта о его передаче;

б) передать Арендатору права на прилегающий к зданию земельный участок, принадлежащий Арендодателю на праве собственности, размер которого установлен в подпункте 1.5. настоящего договора;

в) производить за свой счет капитальный ремонт здания.

2.2. Арендатор обязуется:

а) своевременно вносить арендную плату;

б) пользоваться зданием в соответствии с его назначением;

в) поддерживать здание в исправном состоянии;

г) производить за свой счет текущий ремонт здания и нести расходы на его содержание;

д) вернуть Арендодателю при прекращении настоящего договора здание в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

3. Улучшения, отделимые и не отделимые от здания, ответственность Сторон

3.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения здания являются его собственность.

3.2. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения здания, не отделимые от него без вреда, Арендатор имеет право после прекращения настоящего договора на возмещение стоимости таких улучшений.

3.3. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим гражданским законодательством России.

4. Заключительные положения

4.1. Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока настоящего договора (подпункт 1.2.) имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. При этом Арендатор обязан в письменной форме уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в следующий срок:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.2. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах и

считается заключенным с

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.3. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Арендодатель Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.