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

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 (далее ГК РФ) 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.

Несоблюдение же письменной формы договора аренды здания, сооружения влечет недействительность договора аренды.

Пунктом 2 статьи 609 ГК РФ установлено, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Ранее было отмечено, что к недвижимым вещам согласно статье 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. То есть к недвижимым вещам относят объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Порядок регистрации договоров аренды недвижимого имущества установлен Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

«Статья 4. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

2. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона».

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий и сооружений, заключенные на срок не менее года и только с момента государственной регистрации договор аренды считается заключенным. 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»:

«2. Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации».

При аренде здания или сооружения арендатору одновременно переходят права и на ту часть земельного участка, которая занята арендуемой недвижимостью и необходима для ее использования, соответственно, переходят и обязанности по уплате соответствующих налогов.

Собственник земельного участка, на котором находится передаваемое в аренду недвижимое имущество, может и не быть арендодателем, то есть может не быть владельцем недвижимости, находящейся на принадлежащем ему земельном участке. В этом случае аренда здания и сооружения допускается без согласия собственника, если это не противоречит условиям пользования участком, установленным законом или договором с собственником.

Если земельный участок продается другому лицу, за арендатором сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята арендуемым зданием или сооружением.

Существенным условием договора аренды зданий и сооружений является установление размера арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы, договор считается незаключенным. Согласно пункту 1 статьи 654 ГК РФ к договору аренды здания или сооружения не применяются правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ.

Согласно статье 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу, который должен быть подписан обеими сторонами. Если какая-либо из сторон уклоняется от подписания передаточного акта, это рассматривается как отказ стороны от исполнения своих обязательств по договору.

Обязательство арендодателя считается исполненным после передачи объекта аренды арендатору и подписания передаточного акта (для организации по форме ОС-1).

Передаточный акт составляется и по окончании срока договора аренды, когда арендатор возвращает имущество арендодателю.

Особенности аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности

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.

Аренда - это предоставление арендодателем (собственником имущества или иным уполномоченным лицом) арендатору (организации или индивидуальному предпринимателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Напомним, что на основании пункта 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Вместе с тем пунктом 2 статьи 651 ГК РФ установлено, что государственной регистрации подлежат договоры аренды здания или сооружения, если они заключены на срок не менее года.

Арендуемое имущество может находиться в хозяйственном ведении или оперативном управлении учреждений, казенных предприятий или государственных 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.

Остальным имуществом, принадлежащим организации на праве хозяйственного ведения, она распоряжается самостоятельно.

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.

На основании пункта 1 статьи 296 ГК РФ право оперативного управления представляет собой владение, пользование и распоряжение казенным предприятием или учреждением, закрепленным за ним имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности этого казенного предприятия или учреждения, заданиями собственника и назначением имущества. При этом, согласно пункту 1 статьи 297 ГК РФ, такое предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться всем закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

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

В соответствии с подпунктом «г» пункта 1 статьи 114 Конституции Российской Федерации управление федеральной собственностью осуществляет Правительство Российской Федерации.

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». Федеральное агентство находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, полномочия, возложенные на него, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2004 года №691 «О Федеральном агентстве 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.

В договоре на аренду федерального имущества должен быть определен объем арендной платы, сроки и порядок ее внесения. Рассчитывается арендная плата в соответствии с методикой, утверждаемой Мингосимуществом Российской Федерации. С 1 июля 1998 года Распоряжением Мингосимущества Российской Федерации от 30 апреля 1998 года №396-р введен единый порядок определения величины перечисляемой в федеральный бюджет арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями.

Величина арендной платы в соответствии с данным порядком рассчитывается исходя из базовой величины стоимости строительства 1 квадратного метра, которая устанавливается и ежегодно изменяется в соответствии с официальными публикациями Госстроя России, при отсутствии официальной информации – по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Минимальная величина арендной платы за 1 квадратный метр устанавливается и ежегодно изменяется органами власти субъекта Российской Федерации в зависимости от местных условий.

Порядок расчета арендной платы за пользование федеральным недвижимым имуществом, установлен Распоряжением Мингосимущества Российской Федерации от 14 мая 1999 года №671-р «О порядке расчета арендной платы за пользование федеральным недвижимым имуществом».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 1998 года №685 «О мерах по обеспечению поступления в Федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» установлен порядок внесения арендных платежей за пользование арендуемым федеральным недвижимым имуществом. Согласно этому документу арендатор в соответствии с договором аренды ежемесячно, не позднее 10 числа отчетного месяца, перечисляет арендную плату на лицевой счет соответствующего территориального органа Мингосимущества Российской Федерации, открытый им в органах федерального казначейства.

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.

Оформление расчетных документов при перечислении арендной платы осуществляется арендатором в соответствии с Правилами указания информации в полях расчетных документов на перечисление налогов, сборов и иных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, утвержденными Приказом Минфина Российской Федерации от 24 ноября 2004 года №106н «Об утверждении правил указания информации в полях расчетных документов на перечисление налогов, сборов и иных платежей в бюджетную систему Российской Федерации».

Положением о порядке осуществления операций по использованию средств, поступающих в федеральный бюджет от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности и переданного в оперативное управление бюджетным учреждениям, имеющим право на дополнительное бюджетное финансирование, утвержденным Приказом Минфина Российской Федерации от 30 июня 2004 года № 57н «Об утверждении положения о порядке осуществления операций по использованию средств, поступающих в федеральный бюджет от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности и переданного в оперативное управление бюджетным учреждениям, имеющим право на дополнительное бюджетное финансирование» установлено, что арендная плата за пользование федеральным имуществом, закрепленным за арендодателями, перечисляется арендаторами в доход федерального бюджета на счета управлений федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по субъектам Российской Федерации, открытые на балансовом счете №40101 «Доходы, распределяемые органами федерального казначейства между уровнями бюджетной системы Российской Федерации».

В платежных поручениях на перечисление денежных средств в доход федерального бюджета указываются:

в полях «ИНН» и КПП получателя - значение идентификационного номера налогоплательщика (ИНН) и значение кода причины постановки на учет (КПП) арендодателя;

в поле «Получатель» - наименование в сокращенном виде Управления федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по субъекту Российской Федерации (Управление федерального казначейства), которому открыт счет №40101, и в скобках наименование арендодателя в сокращенном виде и номер его лицевого счета по дополнительному бюджетному финансированию за счет арендных платежей;

в поле 104 - соответствующий перечисляемой арендной плате код бюджетной классификации в соответствии с классификацией доходов бюджетов Российской Федерации;

в поле «Назначение платежа» - номер и дата заключенного договора на передачу в аренду федерального имущества, в соответствии с которым перечисляется арендная плата.

Пеня за неуплату или неполную уплату арендной платы за аренду федерального имущества в установленный договором срок подлежит перечислению арендаторами в доход федерального бюджета по коду 2010241 «Прочие доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности» классификации доходов бюджетов Российской Федерации.

Арендодатели уведомляют арендаторов о реквизитах счетов №40101 и порядке оформления расчетных документов на перечисление в доход федерального бюджета арендной платы и пеней за неуплату или неполную уплату арендной платы в соответствии с настоящим Положением.