**Как обезопасить себя при заключении договора аренды**

Галина Ермолова, ведущий специалист

Чтобы договор аренды считался заключенным, к нему предъявляются обязательные требования по соблюдению сторонами существенных условий договора.

Арендные отношения в нашей стране являются наиболее распространенной формой взаимоотношений между субъектами права. Это связано с тем, что порой у юридического лица, индивидуального предпринимателя и физического лица недостаточно денежных средств для приобретения имущества в собственность. Или приобретение имущества в собственность не входит в круг их коммерческих интересов. Не всегда предприятие или индивидуальный предприниматель готовы нести затраты на капитальный ремонт имущества, риск утраты собственности, налоговые расходы.

Договор аренды является одним из классических видов договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия (так институт найма вещей был известен еще римскому праву). Несмотря на это, применение норм Гражданского кодекса, регулирующих арендные отношения, всегда вызывало немало сложностей в правоприменительной практике.

Основным законодательным актом, регулирующим отношения, возникающие при заключении и исполнении договора аренды, является Гражданский кодекс РФ (глава 34 ГК РФ).

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из данного определения, можно сделать вывод о том, что арендатор по договору аренды получает обособленное имущество не в собственность, а лишь во временное владение и пользование или только во временное пользование. Следовательно, на арендатора изначально ложиться обязанность через определенное договором время (срок) передать арендованное имущество (с сохранением его целостности и качества) обратно арендодателю. Этот признак и позволяет отличить договор аренды от иных обязательств.

По правилу, установленному абзацем 2 ст. 606 ГК РФ плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. И если иного не предусмотрено в договоре (исходя из принципа свободы договора), арендодатель не имеет права требовать наряду с арендной платой дополнительных сумм от доходов арендатора, полученных в результате использования имущества. Так как в противном случае для арендатора настоящие правоотношения не имели бы экономического смысла.

ГК РФ предусмотрены следующие виды договоров аренды:

1. Договор проката (регулируется ст. 626-631 ГК РФ).

2. Аренда транспортных средств (регулируется ст. 632-649 ГК РФ).

3. Аренда зданий и сооружений, здесь же аренда помещений (ст. 650-655 ГК РФ).

4. Аренда предприятий (регулируется ст. 656-664 ГК РФ).

5. Финансовая аренда (лизинг) (регулируется ст. 665-670 ГК РФ).

В силу ст. 625 ГК РФ к отдельным видам договоров аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (перечисленных выше) положения, предусмотренные общими нормами об аренде (ст. 606-625 ГК РФ), применяются, если иное не установлено правилами ГК РФ об этих договорах. Необходимо помнить, что специальная норма всегда имеет приоритет над общей, и в случае их несоответствия применению подлежит именно специальная норма.

Рассмотрим общие условия договора аренды по форме и содержанию, а затем выделим существенные положения по порядку заключения и исполнения наиболее распространенного на сегодняшний день договора аренды, а именно договора аренды нежилого помещения.

**Договор аренды (каким он должен быть).**

В соответствии со ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (т.е непотребляемые вещи). Данная норма права по своему строению не является императивной, а значит, наряду с вышеперечисленными объектами аренды могут выступать и иные объекты как недвижимого, так и движимого имущества. Главное, чтобы соблюдался принцип, согласно которому передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

Необходимо помнить еще одно правило, касающиеся объектов аренды. Например, не может являться объектом аренды самовольная постройка. Ведь в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществляющее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. И к тому же самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Таким образом, при заключении договора аренды на жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество необходимо обратить особое внимание на объект аренды, не является ли он самовольной постройкой. Для этого, следует потребовать у арендодателя предоставления документов, свидетельствующих об отведении земельного участка для строительства объекта аренды, разрешение на строительство или судебное решение о признании права собственности на самовольную постройку. Этим вы обезопасите себя и «свой кошелек» от неправомерных действий со стороны арендодателя, пытающегося в нарушении вышеперечисленной нормы гражданского законодательства заключить договор аренды на самовольную постройку.

Чтобы договор аренды считался заключенным, к нему предъявляются обязательные требования по соблюдению сторонами существенных условий договора. Таковыми в частности для договора аренды являются:

- предмет договора (в любом случае),

- размер арендной платы (при заключении договора аренды предприятия, здания, строения, земельного участка и помещения),

- срок действия договора (если договор заключается на срок более одного года, так как у сторон в данном случае возникает обязанность по государственной регистрации такого договора).

О размере арендной платы и сроке действия договора мы поговорим в дальнейшем.

А сейчас попробуем ответить на вопрос, что подразумевается под предметом договора аренды.

**Предмет договора аренды имущества.**

Предмет договора аренды - это конкретное имущество, подлежащее передачи арендатору по заключенному между сторонами договору. П.3 ст.607 ГК РФ гласит, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие достоверно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условия об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Например, если вы заключаете договор аренды здания (нежилого помещения), то данными, позволяющими определить объект аренды, будут являться:

- адрес, по которому расположено, сдаваемое в аренду здание,

- если по этому адресу расположено несколько зданий, то дополнительно указывается номер сдаваемого в аренду здания,

- литерный номер строения (согласно инвентаризационных данных Центра технической инвентаризации),

- указывается номер приказа о присвоении адреса данному объекту недвижимости,

- площадь арендуемого здания,

- описание внешнего вида здания (материал из которого выполнено, количество этажей и т.п.)[1].

Кроме того, к договору должен быть приложен план здания. В противном случае, судом будет отказано в удовлетворении исковых требований (если возникнут разногласия по переданному имуществу с контрагентом), в связи с отсутствием индивидуализации объекта аренды (отсутствие в договоре условия об объекте, подлежащем передаче в аренду), и невозможностью точно установить имущество, которое было сдано в аренду. Такой договор суд признает не заключенным, и стороны рискуют потерять денежные средства, оплаченные в качестве госпошлины.

Далее необходимо определиться с лицами, имеющими право как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора заключать соответствующие договоры аренды.

**Стороны договора аренды.**

Сторонами в договоре аренды, а именно арендодателем и арендатором могут выступать любые субъекты гражданского права (физические и юридические лица, зарегистрированные и не зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, РФ, субъекты РФ, муниципальные образование). Важным требованием, предъявляемым законом к сторонам договора аренды, является наличие их правоспособности и дееспособности.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ арендодатель – это собственник передаваемого по договору аренды имущества, либо лицо, уполномоченное в силу закона или собственником сдавать имущество в аренду. Таким образом, любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Причем настоящие распорядительные полномочия должны быть основаны на законе или специальном волеизъявлении собственника.

В соответствии с п.2 ст. 295 ГК РФ предприятие не вправе сдавать в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника. Такое же правило закреплено и в отношении казенных предприятий, за которыми имущество закрепляется на праве оперативного управления.[2] Особо внимательным необходимо быть при заключении договора аренды с учреждением, потому что согласно ст. 298 ГК РФ учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете.

Чтобы избежать признания договора аренды (как правило, недвижимого имущества) недействительным, и не допустить выселения из занимаемого помещения, перед заключением договора необходимо внимательно изучить документы противоположной стороны, и убедиться, что она наделена правом, выступать в качестве арендодателя по договору.[3]

Правоотношения аренды имущества сохраняют свою силу и при переходе права собственности (права хозяйственного ведения, оперативного управления или пожизненного наследуемого владения) к другому лицу, поскольку этот процесс не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.[4]

Хотелось бы отметить, что нахождение помещения на балансе предприятия не означает, что предприятие является единственным законным владельцем.[5]

Что касается арендатора, то к последнему, как правило, никаких специальных требований законом не предъявляется. Это лицо, заинтересованное в получение имущества в пользование.

**Форма договора аренды.**

По правилу ст. 101 ГК РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной). В письменной форме должны быть совершены сделки между юридическими лицами, сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях предусмотренных законом, - не зависимо от суммы сделки. Кроме того, ст. 609 ГК РФ предусмотрено, что договор аренды, заключенный на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока оформляется в письменной форме. Это связанно с тем, что договоры аренды, заключенные на срок более одного года, имеют высокую стоимостную оценку, и для защиты экономических интересов сторон содержание договора должно быть формализовано.

Заключенным в письменной форме, будет также признаваться договор, если стороны обменялись документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, или, если сторона, которой было направлено письменное предложение заключить договор (оферта), совершит в определенный срок действия (акцепт) по выполнению указанных в оферте условий договора.

Несоблюдение простой письменной формы договора аренды влечет за собой его недействительность, если это прямо указанно в законе или в соглашении сторон. Например, в соответствии с п. 1 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Такое же правило предусмотрено и для договора аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ).

В соответствии с нормами гражданского законодательства договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (ст. 609 ГК РФ). Это связано с тем, что недвижимость представляет наибольшую ценность и значимость для собственников и пользователей, а также отличается от иных вещей технической сложностью и другими подобными качествами. Единственным исключением, исходя из анализа ст. 651 ГК РФ является заключение договора аренды здания или сооружения на срок менее одного года, в этом случае государственная регистрация такого договора не требуется. Как поступать при заключении договора аренды помещения, разъяснено в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 г. №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

В соответствии с указанным разъяснением нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным. В гражданском кодексе РФ отсутствуют специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, поэтому к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. Таким образом, договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

Кроме того, президиумом ВАС РФ разъяснено, что исходя из смысла положений ГК РФ права арендатора, возникающие из договора аренды здания, обременяющие вещные права арендодателя, регистрируются на основании ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» только в том случае, если регистрации подлежит сам договор. При этом регистрация права аренды является не самостоятельной государственной регистрацией упомянутого договора, а записью в Едином Государственном Реестре прав о произведенной регистрации договора аренды недвижимого имущества, на основании которого возникают права арендатора, обременяющие недвижимое имущество.

При установлении сроков аренды в договоре необходимо помнить, что срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2. ст. 651 ГК РФ признается судом равным году[6].

Что касается договора аренды предприятия и договора аренды земельного участка, то ввиду специфичности настоящих объектов недвижимости, а также отсутствия в ГК РФ исключений о государственной регистрации в отношении последних, считаем, что указанные договоры подлежат обязательной государственной регистрации в независимости от срока аренды. И такие договоры считаются заключенными с момента их государственной регистрации, если иное не предусмотрено законом.

Хотелось бы обратить ваше внимание на то, что требования о регистрации договора аренды распространяются также и на договор субаренды.[7]

**Сроки договора аренды.**

Ст. 610 ГК РФ гласит, что договор аренды заключается на срок, определенный сторонами. Если срок в договоре аренды не определен, то он считается заключенным на неопределенный срок. И в этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может устанавливаться другой срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Если стороны в договоре определяют срок действия моментом наступления какого-либо события, то необходимо помнить, что в силу ст. 190 ГК РФ срок может определять лишь указанием на событие, которое должно неизбежно наступить, то есть не должно зависеть от воли и действия сторон. Если в договоре аренды указано, что он действует до начала реконструкции сданного в наем объекта недвижимости, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и его прекращение определяется по правилам п. 2 ст. 610 ГК РФ[8].

В соответствии с п. 3 ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для отдельных видов имущества. Таким законом является ФЗ от 24.07.2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». П. 3 ст. 9 настоящего закона гласит - договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий девять лет. Договор аренды, заключенный на период, превышающий установленный настоящим Федеральным законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В случае если стороны по истечению срока договора аренды продолжают взаимные правоотношения, то считается, что между ними достигнуто соглашение о пролонгации действия договора или о заключении нового договора аренды на тех же условиях, но уже на неопределенный срок[9].

Кроме того, положения п. 2 ст. 621 ГК РФ, касающиеся возобновления договора аренды на неопределенный срок, применяются к договору субаренды с учетом правил п.2 ст. 615 ГК РФ, по смыслу которой к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. А значит, договор субаренды не может быть заключен на период, превышающий срок договора аренды.

**Арендная плата.**

Договор аренды является возмездным. Главная цель арендодателя получить прибыль за переданное в аренду имущество, основная обязанность арендатора - своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Гражданское законодательство не содержит ограничений для сторон в выборе порядка, условий и сроков внесения арендной платы. Так, п.1 ст. 614 ГК РФ предусмотрено, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установленный порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

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

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

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

- предоставление арендаторов определенных услуг;

- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;

- возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной

платы или иной формы оплаты аренды.

Важное практическое значение имеет правило об арендной плате, сформулированное в п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в котором определено, что возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы. Ведь такая формулировка в договоре аренды здания, помещения (где размер арендной платы является существенным условием договора ст. 654 ГК РФ) не может рассматриваться как устанавливающая форму и размер арендной платы, поскольку арендодатель фактически не получает встречного представления за переданное в аренду здание. Оплата арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды.

Для сторон является интересным положение п. 3 ст. 614 ГК РФ, согласно которому размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Таким образом, при заключении договора арендатору следует обратить особое внимание на положения, регулирующие изменения размера арендной платы в течение срока действия договора.

Приведем пример, когда арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным условия договора аренды, предусматривающего ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, так как это условие противоречит императивной норме п.3 ст.614 ГК РФ. Однако при данных обстоятельствах суд вынес решение об отказе в иске по следующим основаниям:

1. Стороны согласовали условия о размере арендной платы, устанавливающий способ его расчета.

2. Фактическое изменение арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с п.3 ст. 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия.[10]

В другом случае арендатор обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды, в котором ставка арендной платы была определена сторонами в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. Здесь истец ошибочно полагал, что изменение курса иностранной валюты означает изменение размера арендной платы. Суд обоснованно посчитал, что, несмотря на доводы истца, арендодатель на основании п. 2 ст. 317 ГК РФ (в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в установленных 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 или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон) имеет право устанавливать в договоре арендную плату в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. И это означает установление в договоре механизма ее исчисления.

Поэтому для арендатора выгодно устанавливать фиксированный размер арендной платы в рублях, а также определить в договоре условие о невозможности повышения ставок арендной платы в течение определенного периода времени (срока действия договора) или не чаще одного раза в год. В противном случае, арендодатель имеет право требовать от арендатора выплаты не только просроченной арендной платы, но и процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ), а также требовать досрочного расторжения договора.

**Права и обязанности сторон по договору аренды.**

Основной обязанностью арендодателя является передача имущества арендатору. Имущество должно быть передано в состоянии соответствующем условиям договора аренды и его назначению, в установленный договором срок (ст. ст. 611, 612 ГК РФ). Арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущества (ст. 613 ГК РФ), производить за свой счет капитальный ремонт переданного имущества, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон (п.1 ст. 616 ГК РФ), возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды (п.2 ст. 623 ГК РФ).

Арендодатель, который не исполнил обязательство по передаче сданных в аренду нежилых помещений в момент заключения договора или иной установленный в договоре срок, может требовать от арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему имущества. Если арендодатель фактически передал арендатору имущество, без документов, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды, то арендная плата не подлежит взысканию, даже если имущество было передано по акту приема – передачи.[11]

Однако, несмотря на вышеуказанное требование о передачи имущества по акту приема – передачи, судом при установлении того, что арендатор фактически использовал имущества арендодателя (хотя и акт сторонами составлен не был) может быть принято решение в пользу арендодателя.[12]

Арендатору при заключении договора аренды, необходимо обратить особое внимание на то, кто именно осуществляет капитальный ремонт арендуемого имущества. Если настоящая обязанность возлагается на арендатора, то ему необходимо узнать каким именно образом будут компенсироваться его расходы. Когда в акте приема – передачи арендуемого помещения просто указанно, что система центрального отопления находится в аварийном состоянии, то данное указание не может рассматриваться, как возложение на арендатора бремени несения расходов по устранению последствий аварий и капитальному ремонту, вызванному неотложной необходимостью. В этом случае в договоре обязательно необходимо указать, кто именно несет бремя содержания аварийного имущества[13].

В обязанности арендатора входит: пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п.1 ст. 615 ГК РФ), своевременно вносить арендную плату (п. 1 ст. 614 ГК РФ), поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п.2 ст. 616 ГК РФ), без согласия арендодателя не сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйствующих товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон (п. 2 ст. 615 ГК РФ), при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 622 ГК РФ). Когда в договоре не определено место исполнения обязательства по передаче движимого имущества арендатором арендодателю после прекращения договора аренды, имущество подлежит передаче в том месте, где оно было получено арендатором.

Если арендатор не исполняет вышеперечисленные обязанности, арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора аренды, а также возмещения убытков.

В свою очередь, сам арендодатель не вправе требовать от арендатора выплаты арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора в случае, если арендодатель уклоняется от приемки арендованного имущества.[14]

Арендатор должен знать, что если он будет надлежащим образом исполнять свои обязанности, то по истечении срока договора он имеет преимущественное право перед другими на заключение договора аренды на новый срок. Но при этом, арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды или в разумный срок до окончания действия договора (ст. 621 ГК РФ).

**Аренда нежилого помещения.**

Теперь остановимся на основных правилах, которые необходимо соблюдать при заключении договора аренды нежилого помещения (здания). В договоре аренды нежилого помещения должно быть указано, какое именно помещение сдается в аренду, его местонахождение, общая площадь всех сдаваемых помещений и каждого в отдельности, иные данные технической характеристики помещения и его состояния. К договору необходимо прилагать план помещения.

Договор аренды помещения заключается в письменной форме и подлежит обязательной регистрации, если заключен на срок более одного года.

Немаловажное значение при сдаче в аренду нежилого помещения, непосредственно связанного с земельным участком, имеет определение в договоре порядка пользования арендатором данным земельным участком. Так, в соответствии с п. 1 ст. 652 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Таким образом, к договору аренды помещения также необходимо приложить план занимаемого земельного участка.

В отличие от общего правила аренды имущества для аренды нежилого помещения, определение в договоре арендной платы является существенным условием. И при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы, договор аренды помещения считается незаключенным (п.1 ст. 654 ГК РФ).

Следует иметь в виду, что установленная в договоре аренды помещения арендная плата включает плату за пользование земельными участками, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором (п.2 ст. 654 ГК РФ).

Еще одной особенностью договора аренды нежилого помещения является то, что передача помещения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. По окончании срока аренды и прекращении действия договора нежилое помещение должно быть возвращено арендодателю с соблюдение всех указанных процедур.

В остальном, сторонам необходимо опираться на предоставленную в данной статье информацию.

**Документы, необходимые при оформлении договоров аренды.**

В заключение хотелось бы отметить, что стороны при заключении договора должны внимательно изучить предложенные условия. И если какой-то пункт договора не соответствует интересам той или иной стороны, то уже на стадии заключения договора возможны действия по предотвращению нежелательных последствий, которые могут наступить в дальнейшем. Особенно это касается индивидуальных предпринимателей. Ведь, как правило, в штате юридических лиц работают профессиональные юристы, способные дать оценку любому договору. Индивидуальные предприниматели часто полагаются на свои знания и порой не задумываются об обязательности включения в договор аренды на первый взгляд незначительных условий.

В нашей практике встречались случаи, когда стороны при заключении договора аренды выходили за рамки гражданских правоотношений. Индивидуальный предприниматель (арендатор) заключил договор аренды нежилого помещения. В условиях договора определено, что на протяжении всего периода аренды он обязан соблюдать установленный арендодателем режим работы в занимаемом арендатором помещении и выполнять письменные требования арендодателя. На основании данных положений договора арендодатель направил в адрес арендатора требования об установлении шестидневной рабочей недели, при продолжительности рабочего дня 8 часов. Если арендатор не придерживался установленного режима работы, арендатор требовал уплаты штрафа в размере 500 рублей. В данном случае можно говорить о том, что арендатор злоупотребляет правом и выходит за рамки гражданского законодательства. Как известно, предприниматель осуществляет деятельность на свой страх, направленную на систематическое получение прибыли. Таким образом, индивидуальный предприниматель имеет право самостоятельно выбирать режим использования арендованного помещения, и данное положение договора может быть им оспорено в судебном порядке, как несоответствующее действующему законодательству.

Кроме того, при заключении договора сторонам необходимо убедиться, что они обладают соответствующими полномочиями, необходимыми как для сдачи имущества в аренду, так и для заключения настоящих договоров. Сторонам следует потребовать у контрагента по сделки следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность,

- надлежащим образом оформленные доверенности,

- свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя,

- устав юридического лица,

- свидетельство о праве собственности на передаваемое имущество или разрешение собственника,

- соответствующая техническая документация на передаваемое по договору аренды имущество,

- документы, свидетельствующие о законном пользовании земельным участком,

- иные документы, необходимые при заключении конкретного договора аренды.

Необходимо обратить внимание на то, что различными нормативными актами, могут

предъявляться дополнительные требования к сторонам при заключении договора аренды, в зависимости от принадлежности арендуемого имущества.[15]

**Список литературы**

[1] Обращаем ваше внимание, что вышеперечисленные данные должны соответствовать техническому паспорту, изготовленному в Центре технической инвентаризации.

[2] См. ст. 297 ГК РФ.

[3] См. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.05.2002 г. №6854/00.

[4] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (24, 23).

[5] См. Постановление президиума ВАС РФ от 27.03.2002 г. №6255/01.

[6] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№3).

[7] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№19).

[8] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№4).

[9] См. Постановление Президиума ВАС РФ от 13.03.2002 г. №8153/01.

[10] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№11).

[11] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№8).

[12] См. Постановление Федерального Арбитражного суда Западно – Сибирского округа от 31.08.1999 г. по делу №Ф04/1732-377/А75-99.

[13] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№21).

[14] Информационное письмо президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (№37).

[15] См. Постановление Губернатора Тюменской области от 04.12.2001 г. №445 «О сдаче государственного имущества Тюменской области в аренду».