

**Л. Ф. Терентьева, А. В. Леонтьев, И. Е.
Бобылева**

Аренда недвижимости. Прав Налоги. Учет



**Ирина Евгеньевна Бобылева
Алексей Вячеславович Леонтьев
Людмила Фоминична Терентьева**

Аренда недвижимости. Право. Налоги. Учет

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6149377*

Аннотация

Настоящее издание представляет собой практическое пособие.

Авторы, практикующие специалисты, простым и доступным языком расскажут о правовой природе аренды, о правилах заключения различных договоров. Второй раздел пособия посвящен рассмотрению вопросов отражения в бухгалтерском и налоговом учете сделок по договорам аренды, лизинга (финансовой аренды) и безвозмездного пользования.

Настоящее издание предназначено как практикам, так и всем, интересующимся вопросами аренды недвижимости.

Содержание

Раздел I. Аренда недвижимости. Право	4
Глава 1. Договор аренды. Общие положения	4
1. Правовое регулирование	4
2. Форма договора аренды	5
3. Сроки аренды	5
4. Стороны договора аренды	6
5. Передача арендованного имущества	7
6. Арендная плата	8
7. Использование арендованного имущества	9
8. Субаренда	9
9. Обязанности сторон	10
10. Прекращение договора аренды	12
11. Выкуп арендованного имущества	14
12. Возврат арендованного имущества	14
13. Отдельные виды договоров аренды	15
14. Аренда недвижимости	16
Глава 2. Аренда земли	18
1. Понятие договора аренды земли	18
2. Земельный участок как предмет договора аренды	18
3. Стороны договора аренды	18
4. Форма договора аренды земельного участка	19
5. Срок договора аренды земли	19
6. Права и обязанности арендодателя	20
7. Права и обязанности арендатора	21
8. Образец договора аренды земли	23
Глава 3. Аренда жилых помещений	27
1. Предмет договора аренды	27
2. Форма и стороны договора аренды жилых помещений	27
3. Срок договора аренды жилых помещений	32
Конец ознакомительного фрагмента.	34

Ирина Евгеньевна Бобылева, Алексей Вячеславович Леонтьев, Людмила Фоминична Терентьева

Аренда недвижимости. Право. Налоги. Учет

Раздел I. Аренда недвижимости. Право

Глава 1. Договор аренды. Общие положения

1. Правовое регулирование

Договор аренды (договор имущественного найма) – гражданско-правовой договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (в ред. от 30 декабря 2004 г.) (далее – ГК РФ). Как видно, законодательство полностью отождествляет понятия «имущественный наем» и «аренда». Плоды, продукция, и доходы, полученные арендатором в результате арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Договор аренды – это сделка, позволяющая расширить возможности хозяйственного использования имущества. Собственник имущества предоставляет его в пользование другому лицу, не отчуждая имущество, но извлекая из такой передачи доход. В свою очередь, пользователь имущества извлекает собственную выгоду благодаря эксплуатации чужого имущества. В связи с этим формы арендных отношений весьма разнообразны. К ним относятся прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг)¹.

Согласно ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые в процессе их использования не теряют своих натуральных свойств (непотребляемые вещи). Из этого следует, что **предметом договора аренды** могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи, подлежащие возврату.

Имущество, обладающее родовыми признаками, **не может быть предметом имущественного найма**, так как по общему правилу после передачи такого имущества обезличивается, смешивается с имуществом пользователя. Вследствие этого у лица, передавшего пользователю имущество, обладающее родовыми признаками, возникает право требования возврата имущества того же рода и количества. Также **не могут быть предметом договора аренды** нематериальные блага: изобретения, полезные модели, промышленные образцы, служебная (коммерческая) информация, товарные знаки, фирменные наименования и т. п.

¹ Гражданское право Том 2. ч.1. Отв. ред. доктор юр. наук профессор Е. А. Суханов. М., 2000. С. 368, 369.

Передача прав на их использование осуществляется на основе лицензионных соглашений, не относящихся к разновидностям договора имущественного найма.

Предметом договора аренды может быть как движимое, так и недвижимое имущество. Недвижимое имущество как предмет аренды обладает рядом особенностей, которые целесообразней рассмотреть ниже.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

2. Форма договора аренды

В соответствии с ГК РФ договор аренды может быть заключен как в письменной, так и в устной форме. Впрочем, эту возможность можно считать условной, поскольку законодательство (ст. 609 ГК РФ) устанавливает, что письменная форма обязательна для договоров аренды, срок которой превышает один год, и независимо от срока, если хотя бы одна из сторон – юридическое лицо. Но и в том случае, когда договор аренды заключают между собой граждане и он не подпадает под действие перечисленных правил, следует учитывать, что ст. 161 ГК РФ обязывает заключать в письменной форме сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда.

Договор аренды недвижимого имущества, по общему правилу, подлежит государственной регистрации, если иное не предусмотрено законом. И наконец, следует помнить, что договор аренды, в котором предусмотрена возможность выкупа в последующем арендуемого имущества арендатором, должен быть заключен в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества.

Государственную регистрацию в Едином государственном реестре осуществляют учреждения юстиции. Нотариального удостоверения договора аренды законодатель не требует.

3. Сроки аренды

Поскольку **под договором аренды** подразумевается передача имущества во временное пользование, следовательно, встает вопрос о сроках. Согласно ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором, а если такой срок в договоре не определен, то такой договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества – за 3 месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Возможность прекращения договора, заключенного на неопределенный срок, в любое время по желанию одной стороны свидетельствует о временной ограниченности таких договоров. Поэтому закон (ст. 606 ГК РФ) говорит о том, что имущество передается арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

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

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

4. Стороны договора аренды

4.1. Арендодатель

Чтобы выяснить, кто может выступать в роли арендодателя, следует обратиться к ст. 608 ГК РФ, которая гласит: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику». Собственником же, как известно может быть не только физическое лицо (гражданин), но и хозяйственное товарищество или общество, общественная или иная организация и т. д., которой принадлежит имущество².

Кроме того, арендодателями, как следует из ГК РФ, могут быть и лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Предприятия, за которыми закреплено имущество на праве хозяйственного ведения, могут сдавать в аренду недвижимое имущество только с согласия собственника.

Аналогичным правом сдавать в аренду закрепленные за ними объекты собственности согласно Закону РФ от 10 июля 1992 г. № 3266-1 «Об образовании» (в ред. от 29 декабря 2004 г.) наделены учреждения образования (для этого необходимо согласие Совета данного учреждения).

4.2. Арендатор

Другой стороной в договоре аренды выступает арендатор. К нему предъявляется гораздо меньше требований, но и к нему применимо требование законодательства о том, что лицо, заключающее какую бы то ни было сделку, должно быть дееспособным.

Гражданская дееспособность – способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижению восемнадцатилетнего возраста.

Для юридических лиц понятие дееспособности идентично понятию правоспособности. Как известно, правоспособность юридического лица возникает в момент его создания и прекращается в момент завершения его ликвидации.

Право юридического лица осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение лицензии, возникает с момента получения такой лицензии или указанный в ней срок и прекращается по истечении срока ее действия, если иное не установлено законом или другими правовыми актами.

Сделка, совершенная юридическим лицом, в противоречии в целями деятельности, определено ограниченными в его учредительных документах, либо юридическим лицом, не имеющим лицензии на занятие соответствующей деятельностью, может быть признана судом недействительной по иску этого юридического лица, его учредителя (участника), либо государственного органа, осуществляющего контроль или надзор за деятельностью юридического лица, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о ее незаконности.

² Калачева С. А. Аренда офисных, складских, торговых помещений. М., 1999. С.4, 6.

5. Передача арендованного имущества

Исполнение договора аренды начинается с передачи объекта аренды арендатору. В этой связи законодательство определяет требования к арендодателю, а именно: имущество должно быть предоставлено арендодателем арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ). Это будет иметь место в тех случаях, когда имущество пригодно для пользования, указанного в договоре или обычного для данного рода имущества. Так, если берется напрокат автомобиль с большим пробегом, то требования, предъявляемые к нему, при условии его технической исправности, должны быть не как к новому, а как к поддержанному с учетом износа, снижающего комфорт от использования, но гарантирующего необходимую безопасность.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишает того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, то он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжение договора, а также возмещения убытков.

При возникновении же ситуации, когда арендодатель не предоставит арендатору сданное внаем имущество в определенный договором срок или разумный срок, если с договоре он не указан, то арендатор вправе истребовать от него это имущество в принудительном порядке. Для защиты своих прав арендатору необходимо предъявить иск в суд или в арбитражный суд, исходя из подведомственности спора. При этом арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения. Впрочем, возможен и другой вариант. Арендатор вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением. К убыткам в данном случае могут быть отнесены реальный ущерб (дополнительные затраты в связи с наймом аналогичного имущества) и упущенная выгода (потери из-за простоя, которые вызваны неполучением арендованного имущества в срок).

Не менее важно иметь в виду, то при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.), поскольку ст. 613 ГК РФ установлено, что передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. Также остается в силе и право ограниченного пользования данным имуществом третьим лицом (сервитут). Невыполнение арендодателем этой обязанности влечет определенные последствия, а именно: арендатор имеет право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

При передаче в аренду имущества с недостатками арендатор может применить к арендодателю **меры ответственности и защиты**, предусмотренные ст. 612 ГК РФ:

- 1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранения недостатков имущества;
- 2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- 3) потребовать досрочного расторжения договора;
- 4) потребовать возмещения непокрытой части убытков в случаях, когда удовлетворение требований арендатора или удержания им расходов на устранения недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков;

Между тем возможны ситуации, в которых арендодатель имеет преимущество, т. е. он не несет ответственности за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передачи имущества в аренду. Имеются в виду явные недостатки, для выявления которых достаточно обычного внимательного осмотра, получаемого в аренду имущества.

Наличие в законодательстве такого положения позволяет арендодателю избежать претензий недобросовестных арендаторов. Сверх того, есть и такие недостатки при проверке и получении арендуемого имущества не были обнаружены, то при возврате имущества арендодатель имеет право на адекватные требования к арендатору (по устранению данных недостатков).

6. Арендная плата

В силу возмездного характера договора аренды на арендаторе лежит обязанность вносить арендодателю арендные платежи. Эта обязанность есть важнейший элемент арендного обязательства, но не договора аренды.

Что касается форм арендной платы, то у сторон есть право выбора из предлагаемых законодательством. Более того, стороны могут устанавливать в договоре иные формы арендной платы или сочетать указанные в ГК РФ.

Статья 614 ГК РФ предусматривает **арендную плату в виде:**

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (эта форма оплаты является наиболее распространенной);
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов. Чаще всего оплата в виде передачи части выпускаемой продукции используется при сдаче в аренду производственных комплексов, оборудования. Это также своего рода денежная форма оплаты, которая установлена не в твердой сумме, а в процентном отношении от полученных арендатором в результате пользования имуществом доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Размер арендной платы может измениться по соглашению сторон в сроки, определенные договором, но не чаще одного раза в год. При этом для отдельных видов аренды и аренды отдельных видов имущества законом могут быть установлены иные минимальные сроки пересмотра арендной платы.

Следует учитывать, что арендатору предоставлено право требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не отвечает, существенно ухудшились предусмотренные договором условия пользования или состояние имущества. Уменьшение арендной платы должно соответствовать степени снижения полезных свойств объекта аренды.

Кроме того, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, то арендодатель вправе пойти и на крайнюю меру, предусмотренную ГК РФ (п. 3 ст. 619), – потребовать досрочного расторжения договора.

7. Использование арендованного имущества

Когда в договоре аренды содержатся условия о способах пользования арендованным имуществом, в обязанность арендатора входит соблюдать эти условия. К примеру, использование складского помещения для непосредственного хранения товаров, а не для организации производства и т. п.

Если в договоре отсутствуют какие-либо условия о способах использования имущества, то эти способы, следовательно, должны вытекать из назначения данного имущества. Например, жилое помещение не может использоваться для производственных целей, а высокотехнологичное оборудование – для не предусмотренных для них операций.

В случае передачи имущества арендатору на праве владения и пользования, для него соответствующие права становятся самостоятельным имущественным объектом, который можно назвать арендными правами и который может являться предметом самостоятельных сделок. Надо заметить, что распоряжение этим объектом арендатором ограничено, так как эти права появляются в отношении вещи, которая не принадлежит арендатору на праве собственности, т. е. распоряжаясь своим правом аренды, он непосредственно распоряжается и вещью, принадлежащей другому собственнику. Правомочие распоряжения вещью принадлежит только арендодателю, поэтому свобода распоряжения правом аренды ограничивается волей арендодателя. Также, если распоряжение правом влечет за собой перемену лица в заключенном договоре, то одновременно к новому лицу переходят и обязанности арендатора.

В п. 16 информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда РФ № 66 подчеркивается: «Передача права аренды другому лицу может осуществляться лишь способами, предусмотренными п. 2 ст. 615 ГК РФ, т. е. в порядке перенайма, внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества, внесения в качестве паевого взноса в производственный кооператив». Именно поэтому в указанной статье предусматриваются специальные правила передачи арендатором прав аренды какому-либо другому лицу, которые не допускают цессии как уступки права аренды, не обремененного никакими другими обязательствами.

При распоряжении арендатором своими правами реально, он производит их отчуждение, т. е. безусловную передачу другому лицу, так как впоследствии происходит перемена стороны в договоре (арендатора), и, как следствие, первоначальный арендатор утрачивает свое право аренды, ибо оно переходит к новому арендатору.

8. Субаренда

Так как арендатор вправе передать арендованное имущество в **субаренду (поднаем)** или в безвозмездное пользование на основании соответствующих договоров, представляющих собой дополнительные договоры по отношению к договору аренды, то в соответствии с прямым указанием закона, арендатор приобретает право, в котором можно обнаружить оттенок правомочия распоряжения чужим имуществом. Надо учитывать, что распоряжение чужим имуществом возможно с согласия собственника или управомоченного им лица. При каждой конкретной сделке при передаче имущества в субаренду или в ссуду, необязательно истребовать согласия на то арендодателя, если он уже было выражено непосредственно при заключении сделки. Арендатор вправе возобновлять договор субаренды в пределах срока аренды без получения на то дополнительного разрешения арендодателя, если арендодатель дал согласие на субаренду и при этом не оговорил ее предельного срока.

Право распоряжения арендным имуществом существенно отличается от права использования арендного имущества. Последнее не является основанием прекращения у арендатора прав аренды в силу того, что оставаясь участником арендного договора, он заключает еще один **договор – субаренды (поднайма)**. В договоре аренды является вторичным арендодателем (ссудодателем) в пределах такого дополнительного договора (субдоговора). Ни арендодатель, ни субарендатор (ссудополучатель) договорными обязательствами между собой не связаны. В каждом из них участвуют абсолютно разные лица на стороне должника и кредитора. Вследствие того, что субъекты данных правоотношений будучи не связаны договорными обязательствами, ни арендодатель, ни субарендатор не могут предъявить права требования друг к другу, т. е. арендатор несет ответственность за неисполнение условий аренды, если они вызваны нарушениями со стороны субарендатора.

Независимость участников двух договоров не влияет на взаимосвязь договоров, поэтому юридически судьба дополнительного договора следует судьбе основного договора. Например, если главный договор аренды в части или в целом будет признан недействительным, это влечет недействительность в части или в целом и заключенных в соответствии с ним дополнительных договоров субаренды. То же касается и **срока договора**, т. е. договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. В регулировании договоров субаренды используются те же нормы, что и в договоре аренды, если иное не установлено законом или иными нормативными актами. Можно реализовать право передачи арендованного имущества в субаренду арендатором как самостоятельно, так и одновременно с правом распоряжения правом аренды.

Земельное законодательство дает право арендатору участка сдать его в субаренду, а также позволяет передать свои права и обязанности какому-либо третьему лицу, и отдать арендные права земельного участка в залог, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без непосредственно согласия собственника земельного участка. Но при этом арендатор должен уведомить об этом собственника, если договором не предусмотрено иное.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по использованию арендованного имущества позволяет арендодателю требовать в одностороннем порядке расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков. Данное право на одностороннее расторжение договора арендодатель может реализовать в судебном порядке, учитывая указания ст. 452 ГК РФ.

9. Обязанности сторон

9.1. Содержание арендованного имущества

Содержание имущества можно рассматривать как определенного рода действия, которые направлены на поддержание его в нормальном состоянии, годном к эксплуатации, а также связанные с этим расходы. Чтобы поддержать имущество в соответствующем состоянии проводятся ремонт и профилактика в зависимости от вида и предназначения данного имущества. **Ремонт рассматривается в двух видах:** капитальный и текущий ремонт. Различной нормативно-технической документацией, устанавливающей оптимальный и безопасный режим эксплуатации соответствующего имущества, определяется разграничение работ, относящихся к капитальному и текущему ремонту. При отсутствии такой регламентации стороны непосредственно определяют в заключаемом договоре, что следует подразумевать под капитальным и текущим ремонтом передаваемого в пользование имущества. Капи-

тальный ремонт включает в себя проведение работ, которые требуют значительных затрат на восстановление существенных частей, элементов вещи в связи с их износом (ремонт крыши, замена перекрытий, ремонт отопительной системы и т. д.).

Необходимость проводить такой ремонт и нести все расходы, связанные с ним, обычно возлагаются на арендодателя. Но соответствующая норма действует только в том случае, если другое не указано в законе, иных правовых актах или в самих договорах аренды. В расчет арендной платы не включаются амортизационные отчисления, если в силу иных нормативно-правовых актов или соглашения сторон обязанность осуществлять капитальный ремонт возлагается на арендатора.

Если определенные сроки проведения капитального ремонта не установлены соответствующими нормативными актами, они устанавливаются сторонами. В том случае, если сроки проведения капитального ремонта не указаны в договоре или не установлены нормативными актами, то его следует проводить в разумные сроки.

При невыполнении арендодателем своих обязанностей по выполнению капитального ремонта арендованного имущества, арендатор получает следующие права. Он имеет возможность произвести капитальный ремонт самостоятельно, но за счет арендодателя. Таким образом, он либо взыскивает с арендодателя стоимость ремонтных работ, либо зачитывает ее в счет арендной платы. Расходы, которые указаны в договоре аренды или вызваны неотложной необходимостью, не должны быть более необходимых затрат, связанных с таким видом ремонтных работ. Арендатор владеет правом требования уменьшения арендной платы. Он также может потребовать расторжения данного договора и возмещения связанных с этим убытков.

Арендатору необходимо поддерживать имущество в соответствующем исправном состоянии. Для этого существуют различные способы. Это проведение текущего ремонта, который должен проводить арендатор, если иное не установлено законом или договором аренды. Текущий ремонт рассматривается как систематически и своевременно проводимый ремонт, направленный на сохранение имущества от преждевременного износа и устранение мелких неисправностей (например, побелка потолков и оклеивание стен в помещении, ремонт электропроводки, замена мелких неисправных деталей в оборудовании). Текущий ремонт не требует капитальных затрат, но, так же как и капитальный, направлен на поддержание имущества в нормальном состоянии.

Для поддержания имущества в исправном состоянии и проведение текущих работ необходимы затраты, и они возлагаются на арендатора. Также, если иное не предусмотрено законодательством или договором, в его обязанность входит нести иные расходы по содержанию арендованного имущества, связанные с его коммерческим или обычным использованием (например, сюда можно отнести оплату коммунальных услуг при аренде помещения или оплату расходов на горюче-смазочные материалы при аренде транспортного средства).

9.2. Улучшение арендованного имущества

Чтобы усовершенствовать достижение экономически-потребительских целей арендатора, необходимо некоторое усовершенствование объекта аренды. По общему правилу, необходимо согласие собственника на улучшение арендованного имущества арендатором. В то же время такое санкционирование со стороны собственника требуется. На такое улучшение не требуется согласия арендодателя, если улучшение является отделимым, т. е. оно может быть отделено от вещи без вреда для ее назначения и целостности (этим могут быть какие-либо дополнительные съемные приспособления к оборудованию). Состояние вещи в этом случае остается без изменений. При возврате арендованного имущества улучшения

остаются у арендатора, так как такое улучшение является собственностью лица, производившего данные действия за свой счет (т. е. арендатора).

Также в договоре аренды можно указать, что отделимые улучшения, которые произвел арендатор, будут считаться собственностью арендодателя при условии, если они произведены за счет последнего (в счет арендной платы). Выкуп арендодателем отделимых улучшений по окончании договора может быть предусмотрен в самом договоре.

Если улучшение нельзя отделить от арендованной вещи без вреда для нее (например, конструктивная часть к зданию), то такие улучшения будут неотделимыми. Такая конструктивная часть будет неотделимой всегда. Такое изменение требует согласия арендодателя, поскольку он может быть не заинтересован в них, так как они сопровождаются расходами, которые по общему правилу ложатся на арендодателя как собственника вещи, и они влекут за собой изменение стоимости самой вещи, что может увеличить расходы на ее содержания. Арендодатель обязуется принять назад вещь в измененном виде, обладающей более высокой стоимостью, чем прежде, и возместить арендатору понесенные им расходы на неотделимое улучшение, если он дает согласие на производство таких улучшений.

Улучшения являются непосредственной собственностью арендодателя, если улучшения арендованного имущества осуществляются за счет амортизационных отчислений от этого имущества.

10. Прекращение договора аренды

Необходимым условием прекращения договора аренды и в то же время самым общим является истечение срока его действия. **Частное же условие** – это досрочное расторжение договора. Расторжение может быть осуществлено досрочно по инициативе обеих сторон.

Существует **четыре условия расторжения договора по инициативе арендодателя**:

1) когда имущество используется с ярко выраженным нарушением существенных условий договора или назначения самого имущества либо с неоднократными нарушениями. Существенным нарушением условий договора будет такое нарушение, которое влечет для арендодателя ущерб, в значительной мере лишающий его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора. Если говорить об арендных отношениях, существенным нарушением будет нарушение условия об эксплуатации имущества в соответствии с условиями договора аренды или с прямым назначением имущества. Нарушение может быть и несущественным, однако, если оно повторяется два раза или более, то будет присутствовать неоднократность. Если присутствует нарушение двух или более условий договора, то это также будет являться основанием для расторжения договора;

2) когда имущество возвращается арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Арендатор должен использовать имущество именно таким образом и принимать необходимые меры по его сохранности, не совершать действий, которые влекут за собой его преждевременный износ и дальнейшее ухудшение. Будет присутствовать основание для досрочного расторжения договора аренды, если действия (или бездействия) арендатора существенно ухудшают имущество;

3) если просрочка арендных платежей имела место подряд три раза и более, то это также является основанием досрочного прекращения договора, так как происходит нарушение обязательства по своевременному внесению арендной платы. Существует еще вариант поведения арендодателя в случае просрочки арендатора. Арендодатель вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, если иное

не предусмотрено договором аренды (п. 5 ст. 614 ГК РФ). В этом случае арендодатель не может требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд;

4) если договором, законом или иными нормативными актами установлено, что проведение капитального ремонта является, соответственно, обязанностью арендатора. Определенные сроки проведения капитального ремонта устанавливаются в договоре. Если технические нормативы носят рекомендательный характер, то стороны могут опираться и на них. Стороны отражают в договоре нормативы обязательного характера, указав или отослав к соответствующему нормативному правовому акту.

Ремонт должен проводиться в разумные сроки в случае, если в договоре сроки проведения капитального ремонта не указаны. Это необходимо, чтобы поддерживать имущество в нормальном, годном к дальнейшей эксплуатации состоянии.

Арендодатель обязан письменно предупредить арендатора о необходимости исполнения им своих обязанностей в разумный срок. Это делается для защиты интересов арендатора. Арендодатель может обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора при непринятии арендатором мер к устранению нарушений в срок, установленный в предупреждении. Расторгается договор на основании судебного решения.

В договоре может быть предусмотрен односторонний отказ от него и определены основания для этого. В данном случае судебное разбирательство исключается.

Основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора:

1) когда арендодатель нарушает обязанность предоставления имущества в пользование арендатору. Согласно требованию ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить такое имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Если арендодатель создает препятствия к пользованию имуществом в соответствии с условиями заключенного договора или назначением имущества, после того как оно передано, то будет присутствовать основание для досрочного расторжения договора (например, если имущество передано без соответствующих принадлежностей или относящихся к нему документов: технического паспорта, сертификата качества и т. д.);

2) имущество надлежащего качества должно быть предоставлено арендодателем. Оно не должно иметь недостатков, которые могли бы препятствовать его использованию по назначению. Закон устанавливает ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества в ст. 612 ГК РФ, а именно право требования арендатора досрочного расторжения договора. ГК РФ учитывает только те недостатки, которые в общем препятствуют использованию арендованного имущества, которые не были заранее оговорены арендодателем при заключении договора, не были известны арендатору, и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра соответствующего имущества или последующей проверки его исправности в момент заключения договора. В ст. 612 ГК РФ указывается, что основанием досрочного расторжения договора могут служить недостатки, которые полностью или частично препятствуют пользованию арендованным имуществом. Это касается и того момента, если во время заключения договора аренды арендодатель не знал об этих недостатках;

3) при неисполнении обязанности проведения арендодателем капитального ремонта в установленные аренды сроки, а при их отсутствии – в разумные сроки;

4) если переданное арендатору имущество будет в состоянии, не пригодном для использования. Но это положение действует только в том случае, если непригодность имущества вызвана обстоятельствами, которые не зависят от воли самого арендатора, например, непреодолимыми обстоятельствами.

Сторонами могут быть предусмотрены и иные основания досрочного расторжения договора. По требованию арендатора это будет на основании положений п. 2 ст. 450 ГК РФ,

а также основания для одностороннего отказа арендатора от договора в силу положений п. 3 ст. 450 ГК РФ.

Суду оставлена возможность признания любого иного нарушения условий договора арендодателем в качестве существенного нарушения.

11. Выкуп арендованного имущества

Как договором, так и законом может быть предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к арендатору. Это связано с дальнейшей утратой интереса к имуществу или же он изначально не имеет намерения самостоятельно реализовывать свое правомочие пользования. Но арендатор, который выплачивает сумму иногда и превышающую продажную стоимость арендованного имущества, естественно может рассчитывать на переход к нему права собственности.

Необходимо заметить, что возникновение права собственности на имущество по окончании договора аренды не порождает правоотношений в области купли-продажи. Хотя требование к форме договора базируется на нормах договора купли-продажи. Такой договор заключается в форме, которая предусмотрена для договора купли-продажи того имущества, которое впоследствии подлежит выкупу. В данном случае применяются только те правила о договоре купли-продажи, которые регламентируют форму данного договора, и поэтому к договору аренды имущества, предусматривающему переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, нельзя применить других пунктов, регламентирующих отношения купли продажи. Поэтому, например, уплату арендных платежей нельзя рассматривать как приобретение вещи в собственность с рассрочкой платежа. Следовательно смысловая нагрузка выражения «выкуп имущества» используется законодателем при регулировании именно арендных отношений и обозначает переход права собственности на предмет аренды от арендодателя к арендатору на основании договора аренды, а не последующей купли-продажи.

Переход права собственности определяется с помощью следующих критериев:

- 1) истечение срока арендного договора;
- 2) уплата выкупного платежа целиком.

В первом случае погашение долга происходит регулярными периодическими платежами, которые в конце полностью покрывают стоимость имущества. Во втором случае речь идет о досрочном прекращении договора, когда выплачивается вся сумма, указанная в договоре, одновременно.

Стороны могут договориться о выкупе в любой момент в период действия договора, если при заключении договора они не предусмотрели это условие. Также возможно накануне окончания срока аренды оформить условие о выкупе арендного имущества дополнительным соглашением.

В этом случае стороны вполне могут произвести зачет ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену и определить в дополнительном соглашении момент перехода права собственности.

В законе могут быть установлены и случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

12. Возврат арендованного имущества

Когда имущество подлежит возврату, должны учитываться следующие моменты. Это должна быть та самая вещь, которая была передана в аренду (индивидуально определенная), со всеми ее принадлежностями и документами. Надо учитывать, что это не всегда те

же документы, которые были переданы арендодателем, так как перечень этих документов может включать в себя не только те, которые были переданы арендатору вместе с объектом аренды в пользование. Вещь должна быть возвращена с учетом степени изменения в ней, которая предполагается нормальной при стандартном пользовании данной вещью в течение срока договора, т. е. нормального износа, поскольку большинство видов имущества в процессе пользования изнашивается, и вернуть вещь в том же состоянии практически невозможно.

Вещь может быть возвращена с заметными улучшениями либо с заменой определенных отдельных узлов и принадлежностей, либо, наоборот, без каких-то принадлежностей, а также со сверхнормативным износом, если стороны договорились об этом.

Арендодатель имеет право применить соответствующие санкции, если имущество возвращено в состоянии, не соответствующем требованиям закона или договора. Изменение вещи представляет собой один из способов реализации правомочия распоряжения, которым обладает собственник, и если арендатор произвел неотделимые улучшения без согласия арендодателя, он явно нарушил его право собственности. Арендодатель вправе требовать возмещения убытков, когда имущество было возвращено в состоянии сверхнормативного износа или с повреждениями. Если законом или договором не предусмотрено иное, риск по общему правилу несет собственник имущества в том случае, если имущество в целом утрачено, погибло или было повреждено случайно. К арендатору можно предъявить санкции, вытекающие непосредственно из договорного обязательства, если утрата, гибель или повреждение арендованного имущества возникли по обстоятельствам, за которые он отвечает.

Арендованное имущество возвращается в надлежащем месте и в надлежащее время, если место исполнения обязательства по его передаче не определено. Движимое имущество подлежит передаче в том месте, где оно было получено арендатором.

Арендодатель имеет право истребовать имущество его в судебном порядке при отказе арендатора от исполнения обязанности вернуть имущество.

Если обязательства по возврату имущества не исполнены в срок, то предполагается применение санкций. За все время просрочки арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы, а также возмещения убытков в размере, не покрытом такой арендной платой. Если неустойка предусмотрена законом или договором за такую просрочку, то она носит штрафной характер, т. е. уплачивается сверх суммы подлежащих возмещению убытков. Арендная плата за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора взыскивается в размере, который определен этим договором. В случае просрочки внесения арендной платы арендодатель вправе требовать от арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами и за период с момента прекращения договора аренды до возврата арендодателю имущества.

Если арендодатель сам уклоняется от приемки арендованного имущества, он не может требовать с арендатора арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора, а также применения иных санкций, включая требование уплаты процентов за время просрочки. Такая просрочка со стороны арендодателя как кредитора дает соответствующее право арендатору как должнику право на возмещение вызванных этим убытков.

13. Отдельные виды договоров аренды

Положения, предусмотренные ГК РФ для каждого отдельного вида договоров, а также общие положения ГК РФ в части не урегулированными данными положениями, применительны к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имуще-

ства (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда).

ГК РФ ограничивает виды договоров и имущество, на которые распространяются его нормы, т. е. перечень таких видов носит исчерпывающий характер. К данным договорам относятся: прокат и финансовая аренда, такие виды имущества, как транспортные средства, здания и сооружения, предприятия.

Поскольку общие положения об аренде не изменены специальными правилами ГК РФ о таких договорах, они применяются к вышеперечисленным видам аренды и к аренде отдельных видов имущества. Регулирование, содержащееся в других законах и иных нормативных правовых актах, не должно противоречить ГК РФ. Однако в ГК РФ при регулировании отдельных видов договоров аренды или аренды отдельных видов имущества существуют отсылки к иному законодательству, нормы которого могут содержать специальные нормы об аренде. Например, в ст. 641 и 649 ГК РФ закреплено, что транспортными уставами и кодексами могут быть установлены другие, помимо предусмотренных данным параграфом, какие-либо особенности аренды отдельных видов транспортных средств.

К договорам аренды постольку, поскольку они не изменены положениями, содержащимися в гл. 34, применяются общие положения об обязательствах и договорах ГК РФ.

14. Аренда недвижимости

Недвижимое имущество подразделяется на отдельные определенные группы.

Содержание **первой группы** составляют объекты, в число которых входят земельные участки, участки недр, ограниченные водные и лесные объекты, формирующие группу объектов окружающей природной среды и в то же время являющиеся недвижимым имуществом, в некоторых случаях изъятым из гражданского оборота. Природоресурсным законодательством регулируются отношения по поводу таких объектов. ГК РФ не содержит специального регулирования договоров об аренде земельных участков, распространяя на них действие только общих положений об аренде, хотя называет в качестве объектов аренды земельные участки и другие обособленные природные объекты. ГК РФ указывает на то, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, но сущность данного имущества требует такого регулирования, так как это регулирование носит комплексный характер, включающее и гражданско-правовую регламентацию. Например, специальные нормы об аренде содержатся в Лесном кодексе Российской Федерации от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ (в ред. от 29 декабря 2004 г.) (далее – ЛК РФ) и Земельном кодексе Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29 декабря 2004 г.) (далее – ЗК РФ). Отношения по водопользованию, которые не являются арендными, представляя собой самостоятельный вид в группе отношений по поводу пользования чужим имуществом, регулирует водный кодекс.

Иногда передача ограниченных природных объектов может приобретать отдельные публично-правовые черты, и в таком случае это будет не договор концессии, а аренды. По данному договору арендодателем является публичный собственник (государство или муниципальное образование), дополнительные обязанности общественно полезного свойства могут возлагаться на арендатора.

Чтобы заключить договор по передаче в пользование обособленных природных объектов, обычно требуется лицензия.

Следующую группу объектов имущества составляют антропогенные, т. е. искусственно созданные. Сюда относятся: сооружения, транспортные средства, станки и оборудование, бытовая техника, предметы домашнего обихода и др. Это может быть движимое и недвижимое имущество, здания, сооружения, а также воздушные и морские суда, суда внут-

ренного плавания, космические объекты. Они могут быть делимыми и неделимыми. Например, в аренду можно сдать здание в целом, в то же время нельзя сдать в аренду только конструктивный элемент здания, которым, к примеру, является крыша под рекламу, поскольку она не может быть передана в пользование отдельно от здания. Отношения, регулируемые договорами перевозки, нельзя приравнивать к арендным, так как в последнем случае заключается договор фрахтования. В отношениях по поводу аренды учитывается соотношение главной вещи и принадлежности. Это связано с тем, что объектом аренды иногда может быть сложная вещь.

Третья группа – объекты смешанной природы. К ним относятся предприятия и другие имущественные комплексы. Их особенность заключается в том, что они соединены в одном объекте аренды как совокупность вещей, так и совокупность имущественных прав и обязанностей. Такие отдельные части предприятия, как его права или долги, объекты интеллектуальной собственности, ценные бумаги не могут быть самостоятельным объектом аренды, потому что передача данных объектов оформляется другими видами договоров (например, доверительного управления имуществом, финансирования под уступку денежного требования, коммерческой концессии, лицензионными соглашениями).

Есть имущество, которое не допустимо сдавать в аренду. Такие запреты обычно предусмотрены в законе. Сюда относится имущество, изъятое из гражданского оборота и являющееся исключительной федеральной собственностью государства, т. е. не могут быть переданы в пользование частным лицам из соображения безопасности.

Глава 2. Аренда земли

1. Понятие договора аренды земли

Договора аренды определяются в ст. 606 ГК РФ. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество – земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного земельного участка в соответствии с договором, являются его собственностью.

Отношения по передаче имущества во временное пользование включают в себя группу договоров аренды. Договор аренды не влечет смены собственника в отличие от договоров по передаче имущества в собственность, и поэтому товаром в таких правоотношениях является не вещь, а право пользования ей. Имущество по договору аренды может передаваться как только в пользование, так и одновременно в пользование и во владение. Арендатор в первом случае не приобретает статуса владельца соответственного имущества, а во втором он становится его законным владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Таким образом, на последний вид арендных правоотношений вполне допустимо распространение отношений владельческой защиты согласно положениям ст. 305 ГК РФ и исходя из юридической природы обязательственных арендных отношений.

2. Земельный участок как предмет договора аренды

Предметом договора аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные комплексы, согласно законодательству в гражданской сфере. Такого рода предметы договора аренды не должны терять своих натуральных свойств в процессе их использования, т. е. их характерным признаком является непотребляемость вещи. Земельный участок вполне соответствует этому требованию. Конечно, если эксплуатация земли является правильной и умеренной, то она отвечает этому требованию.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть предметом договора аренды, в остальном все земельные участки подлежат свободному обороту.

К существенным **условиям договора аренды** относятся данные, позволяющие точно установить имущество, которое подлежит передаче арендатору в качестве объекта аренды. Они должны быть указаны в договоре. Если данное требование не соблюдено, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, т. е. земельном участке, считается не согласованным сторонами, и, как следствие, договор не будет считаться заключенным. В договоре аренды поэтому должен быть точно индивидуализирован его предмет: указано место расположения и размер участка. В договоре также должен быть в качестве приложения план земельного участка.

3. Стороны договора аренды

Необходимо отметить, что в ст. 608 ГК РФ «право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду». В качестве лиц, управомоченных законом, могут выступать следующие физические лица: опекуны малолетних и граждан, признанных недееспособными; попечители несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, граждан,

ограниченных судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами, родители малолетних граждан. Пункт 1 ст. 267 ГК РФ указывает на то, что субъекты права пожизненного наследуемого владения могут сдавать земельный участок в аренду; также касается и субъекта права постоянного (бессрочного) пользования. Согласно ст. 270 ГК РФ он может передать земельный участок в аренду, но с согласия собственника. В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ возможно сдача арендатором опять же с согласия арендодателя арендованного имущества в субаренду или поднаем.

Пункт 2 ст. 5 ЗК РФ, а также анализ п. 3 ст. 15 ЗК РФ позволяют сделать вывод том, что иностранные юридические лица являются субъектами отношений, связанных с оборотом земельных участков. Кроме того, в соответствии с указанными правовыми нормами за иностранными юридическими лицами без сомнений признано право приобретать земельные участки в собственность. Естественно, что право собственности предоставляет субъекту более широкие правовые возможности в отношении земельного участка, нежели права арендатора, и поэтому было бы нелогично не признавать за иностранными юридическими лицами субъектов отношений, связанных с оборотом земельных участков.

4. Форма договора аренды земельного участка

Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации, заключается в форме в зависимости от срока и субъектов аренды. В соответствии со ст. 609 ГК РФ договор аренды земельного участка на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Если такой договор предусматривает переход в последующем права собственности на земельный участок к арендатору, в этом случае специальные требования к форме договора аренды земельного участка предусмотрены. Тогда договор аренды заключается в форме, которая предусмотрена для договора купли-продажи земельного участка.

При представлении на государственную регистрацию прав к договору аренды земельного участка, прилагается соответствующий кадастровый план земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 21 декабря 2004 г.) в аренду могут быть переданы только те земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности, которые прошли государственный кадастровый учет.

5. Срок договора аренды земли

Обычно стороны сами в договоре аренды земельного участка указывают срок, на который заключается данный договор. Договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, по общему правилу, если срок аренды в договоре не определен.

Возможность передачи арендованного земельного участка в пределах срока договора аренды в субаренду без согласия собственника предусматривает ЗК РФ в отношении прав арендатора. Данное положение полностью устраняет правило ГК РФ, которая определяет необходимость согласия арендодателя на сдачу арендатором имущества в субаренду.

Для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ земельный участок может быть передан в аренду на срок не более года. В пределах срока договора аренды земельного участка арендатор обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии

с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, выполнить другие обязанности, установленные законом и (или) договором для данного случая.

По истечении срока договора аренды ЗК РФ наделяет преимущественным правом арендатора земельного участка на заключение договора аренды на новый срок. Условия регулирования последствий нарушения этого права, порядок и условия его осуществления не устанавливаются. Норма ГК РФ предусматривает аналогичное право (ст. 621 ГК РФ). Но применительно к договору аренды земельного участка эта возможность осложнена не сходством формулировок данного права в гражданском и земельном законодательстве. Согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ «если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок». ЗК РФ не содержит такие слова как «при прочих равных условиях» и «надлежащим образом исполнявший свои обязанности».

Вторая формулировка не имеет такого значения как первая, ведь отсутствие требования заключения договора аренды на новый срок «при прочих равных условиях» может затруднить реализацию предусмотренного преимущественного права при появлении третьего лица, с которым арендодатель вполне возможно захочет заключить договор аренды.

6. Права и обязанности арендодателя

Права и обязанности арендодателя и арендатора заключается в следующем. Арендодатель прежде всего предоставляет арендатору земельный участок в надлежащем состоянии, т. е. соответствующем условиям договора аренды. Земельный участок сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями, необходимыми для его использования, если возникает такая необходимость, например, оборудованием для вспахивания и удобрения участка. Если и без них арендатор не может пользоваться земельным участком в соответствии с его назначением, но они переданы не были либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать в момент заключения договора, тогда арендатор имеет право потребовать предоставления соответствующих принадлежностей ему или расторжения договора и возмещения убытков.

Арендатор вправе истребовать от арендодателя земельный участок и потребовать возмещения убытков, или потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков, если арендодатель не передал арендатору земельный участок в указанный в договоре аренды срок, либо, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок.

Даже если во время заключения договора аренды арендодатель не знал о недостатках сданного в аренду земельного участка, он отвечает за них, если те полностью или частично препятствуют использованию земельного участка (ст. 612 ГК РФ).

Если арендатор обнаружил такие недостатки, то он может по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков земельного участка, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков земельного участка; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель может произвести замену предоставленного арендатору земельного участка на другой аналогичный участок, если это возможно, либо безвозмездно устранить недостатки, если был извещен о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки земельного участка за счет арендодателя, Арендатор вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков, если удовлетворение требований арендатора или удер-

жание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору всех убытков. За недостатки которые были арендодателем оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время его осмотра при заключении договора или передаче участка в аренду арендодатель не отвечает.

Права третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок определяется ст. 613 ГК РФ. Например, не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на земельный участок его передача в аренду. В момент заключения договора аренды земельного участка арендодатель должен уведомить арендатора о всех правах третьих лиц на соответствующий земельный участок. Если арендодатель не исполнит этой обязанности, то арендатор может потребовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Размер арендной платы почти всегда определяется договором аренды, но общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ.

Базовые размеры арендной платы при аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются соответствующие органы исполнительной власти в зависимости от вида использования земель и категориям арендаторов. Плата за земельный участок может быть выражена как в денежной, так и в натуральной форме.

7. Права и обязанности арендатора

Первая обязанность арендатора – своевременное внесение платы за пользование земельным участком (ст. 614 ГК РФ). Условия и сроки, а также порядок внесения арендной платы устанавливаются договором аренды.

Арендатор может:

1) осуществлять передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу;

2) отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды без согласия собственника при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Но арендатор не может передать земельный участок в безвозмездное пользование, как это допускается по отношению к другим видам имущества. Ответственным по договору аренды земельного участка перед арендатором в данном случае становится новый арендатор. Это правило не касается передачи права аренды в залог. При этом не требуется заключения нового договора аренды земельного участка (п. 5 ст. 22 ЗК РФ);

3) передать арендованный земельный участок в субаренду на срок основного договора аренды без согласия собственника, но с предварительным уведомлением собственника об этом, если договором аренды не предусмотрено иное. Субарендатор пользуется всеми правами арендатора (п. 6 ст. 22 ЗК РФ).

Арендатор имеет право в пределах срока действия договора передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, также и те, которые указаны выше, без согласия собственника, но с предварительным уведомлением собственника о такой передаче прав отношении аренды земельного участка, который является государственной или муниципальной собственностью на срок превышающий пять лет (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Нормы общего характера ст. 617 ГК РФ о сохранении в силе договора аренды при изменении сторон играет важную роль в области гарантии устойчивости и неизменности права аренды земельного участка. В данной норме указано, что переход права собствен-

сти (пожизненного наследуемого владения) к другому лицу на сданное в аренду имущество не будет основанием для изменения или расторжения договора, в том числе это применимо и к случаям аренды земельных участков.

Если законом или договором не предусмотрено иное в случае смерти, арендующего земельный участок, его права и обязанности по данному договору переходят к наследнику. Когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора, арендодатель вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

Арендатор земельного участка, который надлежащим образом исполнял свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Это общее правило и применяется оно, если иное не предусмотрено законом или договором. Такая же норма предусмотрена и в земельном законодательстве. Но, когда арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при этом отсутствуют письменные и устные возражения со стороны арендодателя, договор считается пролонгированным на тех же условиях, но уже на неопределенный срок.

В обязанность арендатора входит обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил, после того как срок действия договора аренды закончится. Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, если арендатор не осуществил возвращение арендованного земельного участка или возвратил его несвоевременно. Он может потребовать возмещения убытков в случае, когда указанная плата не покрывает их полностью.

Отделимые улучшения арендованного земельного участка, которые произвел арендатор, являются его собственностью, которые арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения земельного участка, и которые не отделимы без вреда для имущества, Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости улучшений.

Если арендатор без согласия арендодателя произвел неотделимые улучшения арендованного земельного участка, стоимость этих улучшений возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Когда арендатор произвел улучшения, связанные с исполнением им обязанностей, предусмотренных ст. 42 ЗК РФ, независимо от того, получил он на то согласие арендодателя или нет, то стоимость таких улучшений будет подлежать возмещению.

Условие о выкупе арендованного земельного участка может быть установлено дополнительным соглашением сторон, если стороны не предусмотрели этого в договоре. Стороны при этом могут условиться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену (ст. 624 ГК РФ). Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества. За исключением случаев, когда законодательство предусматривает ограничения на куплю-продажу земель, находящихся в частной собственности условие о выкупе арендованного земельного участка может касаться, и таких, земель.

Тому, кто имеет земельный участок для ведения крестьянского хозяйства в аренде, предоставляется право использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления. Сюда может относиться:

- 1) использование в установленном порядке и в соответствии с договором имеющиеся на земельном участке нерудные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды, и т. д.;
- 2) возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений в соответствии с договором об аренде и с согласия собственника земли;

3) в случае долгосрочной аренды – передача во временное пользование земельный участок или его часть;

4) возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя, и при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд.

Имеющий в аренде земельный участок для ведения крестьянского хозяйства физическое лицо, обладает правом собственности на все произведенные им посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию а, также доходы от ее реализации. Бывшему собственнику возмещаются фактические затраты по уходу за посевами, в случае передачи гражданину для ведения крестьянского хозяйства земельного участка с посевами, посадками, и передачи урожая в его собственность, если стороны не договариваются об ином. Крестьянское хозяйство возмещает прежнему собственнику их остаточную стоимость, если на земельном участке находятся сооружения, многолетние насаждения или иные объекты, которые невозможно переместить на другой участок, если стороны не договариваются иначе. Данные объекты в дальнейшем переходят в собственность крестьянского хозяйства.

Условия использования недр в целях регионального геологического изучения регламентируются правилами проведения региональных геолого-геофизических работ, геологической съемки, инженерно-геологических изысканий, геологических работ по прогнозированию землетрясений и исследованию вулканической деятельности и др. В действующем законодательстве закреплено, регулирование некоторых из перечисленных видов деятельности.

Органы архитектуры и градостроительства субъектов Федерации или органов местного самоуправления в установленном порядке осуществляют регистрацию прав на производство инженерно-геологических работ.

8. Образец договора аренды земли

Данный договор применим для земельного участка, находящегося в частной собственности.

(наименование населенного пункта)

(число, месяц, год прописью)

Арендодатель _____

(наименование юридического лица, его местонахождение,

_____ в лице _____

адрес) _____ (фамилия, имя, отчество, должность представителя

_____, действующего на основании Устава (положения,

Арендодателя)

доверенности), с одной стороны, и Арендатор _____

(наименование юридического

лица, его местонахождение или фамилия, имя, отчество гражданина, дата и _____ в лице _____
год его рождения, паспортные данные, местожительство) _____ (фамилия,
_____, с другой стороны,
имя, отчество, должность представителя Арендатора)
заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение
и пользование земельный участок общей площадью _____

(указать цифрами _____ кв. м, в границах кадастрового плана, прилагаемого к
и прописью) _____
настоящему договору, с кадастровым номером _____, категория земель —
земли поселений (категория земель, указывается в соответствии с кадастровым
планом), разрешенное использование земельного участка — (под индивидуальное
жилищное строительство, для размещения и эксплуатации общественно-деловых
объектов, под строительство и т. д.), расположенный по адресу:
_____.

(указать месторасположение земельного участка)

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что
подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним № ____ от _____.
(указать число, месяц, год)

1.2. Указанный в п. 1.1 земельный участок предоставляется Арендатору для

(указать разрешенное использование земельного участка: строительства

_____.
жилого дома, размещение магазина и т. д.)

2. Срок действия договора

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с
_____ по _____.

(указать дату)

(указать дату)

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в
Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после
истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны
Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на
неопределенный срок.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. За пользование земельным участком Арендатор ежеквартально (ежеме-
сячно) не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позд-
нее 5-го числа каждого месяца) уплачивает арендную плату в размере
_____ руб.

(указать размер арендной платы цифрами и прописью)

3.2. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется по
соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему дого-
вору.

Если стороны предусматривают возможность изменения размера арендной платы в одностороннем порядке, то в договоре следует установить порядок изменения и условия, при которых арендная плата может быть изменена в одностороннем порядке.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок в соответствии с условиями его предоставления;
- передать свои права и обязанности по настоящему договору, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия договора аренды без согласия арендодателя при условии его уведомления.

ЗК устанавливает, что стороны вправе в договоре, заключенном на пять лет, предусмотреть, что передача арендных прав может осуществляться только с согласия арендодателя. В этом случае договор в обязательном порядке должен содержать условие о необходимости получения согласия арендодателя;

- по истечении срока действия настоящего договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок;

(указать другие права Арендатора)

4.2. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора;
- ежеквартально (ежемесячно) в полном объеме и в сроки, установленные договором, уплачивать причитающуюся арендную плату и по требованию Арендодателя представлять подтверждающие платежные документы;
- не осуществлять на участке работ без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение;
- не допускать нанесения вреда здоровью граждан, окружающей природной среде, не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- вести работы способами, предотвращающими возникновение эрозии почв;
- сдать участок Арендодателю после завершения срока аренды в состоянии, в том котором он его получил;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и субъекта РФ.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий землепользования, законодательства РФ и условий договора;
- расторгнуть договор досрочно в установленном законом порядке;

(указать другие права Арендодателя)

5.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора;
- выполнять в полном объеме все условия договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает права и иные законные интересы третьих лиц;

_____.
(указать другие обязанности Арендодателя)

6. Ответственность сторон

6.1. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные договором сроки с Арендатора взыскивается пеня в размере _____
(указать

_____ за каждый день просрочки.
размер в процентах)

6.2. За нарушение условий договора стороны несут гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Расторжение договора

7.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае систематического невнесения арендной платы Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

Под систематическим невнесением арендной платы понимается невнесение арендной платы два и более раза подряд.

7.3. Договор аренды подлежит расторжению по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным ст. 46 ЗК РФ.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникшие между сторонами, по договору аренды рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В качестве неотъемлемой части к договору прилагается: – кадастровый план земельного участка с кадастровым номером _____,
передаваемого в аренду.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых первый хранится у Арендатора, второй хранится у Арендодателя, третий – в учреждении юстиции по государственной регистрации прав _____
(указать

_____.
наименование) Арендодатель

Для юридического лица указать наименование _____

ОГРН _____

ИНН _____

Место нахождения г. _____, ул. _____, Д. _____

Почтовый адрес _____

(указать почтовый адрес, если он отличается от места

нахождения)

Р/с № _____ в _____ филиале _____ банка,

к/с _____, БИК _____.

_____.
Фамилия, имя, отчество должностного лица Арендодателя, подпись

Арендатор _____

Фамилия, имя, отчество гражданина, подпись

Глава 3. Аренда жилых помещений

1. Предмет договора аренды

Право на жилище обеспечивается при предоставлении жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. При этом условия договора найма должны быть в рамках нормы жилой площади, соблюдены условия найма жилых помещений у собственников, кооперативного жилищного строительства, и приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения размеров площади.

Произошли существенные изменения с принятием части второй ГК РФ в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений. В первую очередь, наем гражданами жилых помещений в домах частных собственников осуществляется посредством заключения нанимателем с собственником жилого помещения договора коммерческого найма, в домах государственного и муниципального жилищного фонда – посредством заключения нанимателем с органом местного самоуправления договора социального найма жилого помещения.

Поэтому, договор коммерческого найма жилого помещения и договор социального найма жилого помещения являются двумя разновидностями найма жилых помещений применительно к различным видам жилищных фондов.

Жилое помещение, предоставляемое гражданам по договору социального найма должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим нормам и быть пригодным для проживания. Органы государственной жилищной инспекции определяют пригодность жилых помещений для постоянного проживания. Лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат может быть объектом договора. Часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т. п.) не могут быть самостоятельным объектом договора найма. Уровень благоустроенности жилого помещения, которое предоставляется нанимателем определяется по отношению к условиям соответствующего населенного пункта.

Предоставляемое гражданам по договору коммерческого найма, жилое помещение может и не отвечать вышеперечисленным требованиям. Оно должно быть пригодным в санитарном и техническом отношении к проживанию, но может быть и не совсем благоустроенным.

В жилых домах квартиры предоставляются гражданам в пользование и по договору социального найма жилого помещения, и по договору коммерческого найма жилого помещения собственниками приватизированных квартир в таких домах. Свои особенности имеет пользование жилыми помещениями в таких многоквартирных домах. Наниматель имеет право использовать предоставленные ему по договору найма жилые помещения, а также общие помещения дома: коридоры, холлы, лестницы. Сюда же относится пользование механическим, электрическим, санитарно-техническим и другим подобным оборудованием за пределами или внутри квартиры, обслуживающим более одной квартиры (ст. 290 ГК РФ).

2. Форма и стороны договора аренды жилых помещений

Аренда жилых помещений предусмотрена лишь в отношении юридических лиц в отличие от найма гражданами жилых помещений по соответствующему договору найма.

На условиях аренды арендодатели и они же собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры или дома любой площади.

Арендодатель по договору аренды обязуется предоставить арендатору жилые помещения за плату во временное пользование. Арендатор, таким образом, должен использовать жилые помещения только в соответствии с назначением, должен надлежащим образом относиться к жилищному фонду и придомовой территории, соблюдать предусмотренные законодательством санитарные, экологические и эксплуатационные требования.

Но арендатор не может производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, перестановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без предварительного согласия арендодателя.

Использоваться арендуемые жилые помещения должны по их прямому назначению. Арендатор имеет право предоставить эти помещения своим работникам на условиях и в соответствии с договором субаренды (поднайма) или безвозмездного пользования.

Арендатор жилого помещения, который является юридическим лицом, по договору субаренды обязан сдать гражданам жилое помещение для проживания. Арендатор должен в момент сдачи жилого помещения в субаренду согласовать договор с арендодателем. Таким образом, арендатор становится ответственным по договору перед арендодателем.

За субарендаторов, нарушающих условия договора аренды жилого помещения, арендатор несет ответственность непосредственно перед арендодателем. Субарендатор вправе заключить с собственником жилой площади договора найма на жилое помещение, которое находилось в его пользовании в соответствии с договором субаренды, при добросовестном исполнении своих обязательств по договору субаренды в пределах оставшегося срока субаренды, при ликвидации юридического лица, арендующего жилое помещение.

Ордер является юридическим основанием для занятия квартиры в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования, который выдается органом местной исполнительной власти. Жилищная управление на основании ордера заключает с нанимателем договор социального найма жилого помещения, где конкретизируются соответствующие права и обязанности сторон.

В жилищном фонде социального использования при получении гражданином ордера на жилую площадь в ордере указываются все члены его семьи, которым предоставляется бесплатно жилое помещение. Договор социального найма жилого помещения жилищными органами заключается на основании ордера с лицом, которому выдан ордер. Все члены его семьи, вписанные в ордер, пользуются равными правами на жилое помещение. К членам семьи нанимателя жилого помещения в соответствии с законом относятся его супруг, их дети и родители. Нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и другие лица могут быть признаны членами семьи, если они постоянно проживают вместе с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. За не исполнение и ненадлежащее исполнение своих обязанностей в соответствии с договором совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по договору социального найма жилого помещения. По требованию нанимателя и членов его семьи, с тем, чтобы договор был заключен с одним из членов семьи, например, в случае невозможности нанимателя выполнять свои обязанности по договору в связи с ухудшением состояния здоровья или с изменением материального положения, существует возможность изменение договора социального найма жилого помещения. В случае, если лица потеряли статус членов семьи нанимателя, но все еще продолжают проживать в занимаемом нанимателем жилом помещении, за ними остаются те же обязанности и права, какими обладают наниматель и члены его семьи.

Следует отличать договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения. Для заключения договора коммерческого найма жилого помещения этого не требуется постановка гражданина на учет в органах местного само-

управления на улучшение жилищных условий и выдача ордера на жилое помещение в отличие от договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Договор коммерческого найма заключается на определенный срок в отличие от договора социального найма жилого помещения, который заключается бессрочно. Размеры предоставляемой жилой площади и размеры ее оплаты также по-разному определяются в этих договорах. В договоре коммерческого найма жилого помещения данные положения определяются в договоре соглашением сторон. По договору социального найма, жилое помещение предоставляется в пользование бесплатно в соответствии с нормами жилой площади и оплачивается по конкретным ставкам квартирной платы. У этих договоров имеются не только различия, но и сходство, они характеризуются рядом общих положений. Оба договора должны заключаться в письменной форме согласно ст. 674 ГК РФ. Договор найма жилого помещения сохраняет силу для нового собственника при отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает наниматель. Обязанности нанимателей по отношению к использованию жилого помещения: обеспечение сохранности жилья, текущий ремонт, своевременное внесение платы за помещение. Наниматели жилых помещений могут разрешать проживание временным жильцам, а также имеют право сдавать жилое помещение в субаренду (ст. 685 ГК РФ). Иные положения гражданского законодательства применяются к договору социального найма жилого помещения, если другое не предусмотрено жилищным законодательством.

В простой письменной форме оформляется и договор социального найма, и договор коммерческого найма. В случае несоблюдения наймодателем и нанимателем простой письменной формы заключения договора найма жилого помещения, факта недействительности договора не будет, но это лишит стороны в случае спора права ссылаться в подтверждение договора и его условий на свидетельские показания, хотя не лишит их права приводить письменные и другие доказательства (ст. 162 ГК РФ).

Для нового собственника будут обязательными заключенные предыдущим собственником условия договоров жилищного найма, в случае перемены собственника жилого дома или квартиры. В отношении нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда и в отношении нанимателей в домах частных собственников это правило действует одинаково.

Договор найма сохраняет силу для нового собственника таким же образом при переходе права собственности на дом (часть дома), в котором находится сданное внаем жилое помещение, к другому лицу.

Жилое помещение, предоставляемое нанимателю должно быть свободным как юридически так и фактически. Ордер на не свободное жилое помещение в доме государственного или муниципального жилищного фонда может быть признан недействительным в судебном порядке, если орган местного самоуправления выдал таковой и тем самым нарушил права других граждан или организаций.

Жилое помещение, которое предоставляется нанимателю для проживания должно отвечать соответствующим санитарным и техническим требованиям. Квартиры, которые по своему размеру и санитарным требованиям предназначены для проживания одной семьи, не подлежат заселению двумя и более семьями.

В обязанность наймодателя входит и предоставить нанимателю жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания и осуществление надлежащей эксплуатации и использования жилого дома, где находится данное жилое помещение. Наймодатель обязан обеспечивать бесперебойную работу находящегося в доме санитарно-технического и другого подобного оборудования, а также своевременную подготовку к эксплуатации его в зимних условиях. Эти требования непосредственно связано с обязанностью наймодателя

предоставлять нанимателю необходимые коммунальные услуги и указаны они в правилах и нормах эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Обязанностью наймодателя также является обеспечение надлежащего ухода и содержания мест общего пользования жилого дома (подъездов, vestibule, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов), а также придомовой территории.

Жилые помещения должны использоваться для проживания граждан, а не для производственных и иных нежилых нужд, т. е. по прямому назначению.

Следовательно, только физическое лицо может быть субъектом договора социального найма жилого помещения и договора коммерческого найма жилого помещения.

Наниматель указывает в качестве постоянных пользователей членов своей семьи, включенных в ордер на жилое помещение при заключении договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. В отличие от договора социального найма в качестве пользователей жилья в договоре коммерческого найма жилого помещения могут быть указаны любые граждане, которые постоянно проживают вместе с нанимателем. Граждане имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением, которые включены в договор в качестве постоянно проживающих.

В домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору социального найма жилого помещения наниматель или совершеннолетние члены его семьи, виновные в нарушении условий договора, например, систематическое нарушение обязательств по оплате жилья подлежат индивидуальной ответственности вплоть до выселения из занимаемого жилого помещения. Наниматель несет ответственность по договору коммерческого найма жилого помещения ответственность перед наймодателем за нарушение условий договора гражданами, проживающими совместно с ним. Для собственника жилого помещения важно, чтобы наниматель обеспечил соблюдение условий договора найма жилья. При этом зависимость от того, кто конкретно из постоянно проживающих нарушает условия договора, можно по праву считать неуместной.

По обязательствам, которые вытекают из договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную ответственность.

В данном случае наймодатель может привлечь к ответственности за нарушение договора социального найма жилого помещения, например, за нарушение правил общежития, любого из членов семьи нанимателя.

В самом договоре социального найма жилого помещения предусматривается солидарная ответственность совершеннолетних членов семьи нанимателя перед наймодателем. Постоянно проживающие с нанимателем граждане, в отношении договора коммерческого найма, уведомив наймодателя, должны заключить с нанимателем договор о солидарной ответственности совместно с ним перед наймодателем. После этого они становятся сонанимателями жилого помещения.

Обязанности нанимателя по договору найма жилого помещения следующие:

- 1) пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением;
- 2) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность;
- 3) устранять за свой счет повреждения жилого помещения;
- 4) с письменного разрешения наймодателя могут производить переоборудование и перепланировку жилых помещений и мест общего пользования, перестановку отопительных и санитарно-технических приборов.

Законом не допускается перестраивать конструктивно под жилые помещения ванные и душевые комнаты, застраивать пожарные проходы, а также переоборудовать под жилые помещения террасы, веранды и лоджии;

5) вносить квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги (по договору коммерческого найма плата за коммунальные услуги может входить в арендную, вследствие чего наниматель освобождается от данной обязанности).

В договоре социального найма жилого помещения наниматель имеет право вселить в установленном порядке в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное разрешение всех совершеннолетних членов своей семьи. Согласие членов семьи не требуется на вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия.

По договору коммерческого найма жилого помещения этот вопрос решается иначе этот вопрос. По договору коммерческого найма вселение в жилое помещение постоянно проживающих лиц, не предусмотренных договором, разрешается исключительно только с согласия наймодателя, а также с разрешения нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц, учитывая нормы жилой площади.

Наниматель имеет право позволить по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением по договору социального найма жилого помещения. При условии соблюдения установленной нормы жилой площади проживание временных жильцов на срок свыше 1,5 месяцев разрешается (ст. 81 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ)). По требованию нанимателя или проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи, временно проживающие жильцы обязаны освободить помещение немедленно.

Условия проживания временных жильцов в жилом помещении нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения несколько иные. Для проживания временных жильцов необходимо наличие нескольких факторов: требуется предварительное уведомление об этом наймодателя, соблюдение установленной нормы жилой площади на одного человека и ограничение проживания временных жильцов 6-месячным сроком. Временные жильцы вынуждены освободить помещение в 7-дневный срок по требованию нанимателя или постоянно проживающих с ним лиц, в случае, когда срок проживания временных жильцов не был согласован. При предварительном уведомлении наймодателя о вселении временных жильцов, последний без каких – либо юридических последствий для него может отказать нанимателю.

Текущий ремонт включает в себя мелкие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, ремонт внутриквартирной электропроводки. По договору социального найма жилого помещения данные работы производятся за счет нанимателя (ст. 142 ЖК РФ). Ремонт производится за счет наймодателя в случае, если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем или связано с производством капитального ремонта жилого дома.

Стороны имеют право установить иные условия производства текущего ремонта сданного внаем помещения по договору коммерческого найма жилого помещения. Также указанные работы могут производиться за счет наймодателя – собственника жилого помещения.

Замена вследствие нормального износа основных конструкций дома, дверей, окон, полов, ремонт центрального отопления, водопровода, канализации, ванного оборудования, мусоропровода, газооборудования, кухонных плит, электропроводки до ввода в квартиру – все это относится к капитальному ремонту жилья.

Данные работы производятся за счет наймодателя по договору социального найма жилого помещения. Помимо этого, также текущий ремонт жилых помещений в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта производится за счет наймодателя.

В договоре коммерческого найма можно оговорить другие условия по поводу производства как капитального, так и текущего ремонта. Например, стороны могут условиться, что в любом случае капитальный ремонт производится нанимателем, но арендная плата может быть при этом существенно уменьшена или, опять же, оставлена без изменений.

Переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений могут производиться исключительно в целях повышения благоустройства квартир, согласно требованию ст. 84 ЖК РФ. Таким образом, переустройство жилых помещений не должно понижать качества жилищных условий нанимателей. Вследствие этого, переустройство жилого дома может производиться лишь с согласия нанимателя, если оно способно привести к существенным изменениям сдаваемого внаем жилого помещения.

3. Срок договора аренды жилых помещений

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя в случаях, установленном законом, и только в судебном порядке. Данный договор носит бессрочный характер.

Основа конституционного права граждан на жилище предполагает юридическую возможность стабильного пользования предоставленным гражданину жилым помещением. Отсюда вытекает бессрочность договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Так как сдача собственником внаем жилого помещения бессрочно, по принципу, означала бы для него ущемление права собственности, договор коммерческого найма жилого помещения носит срочный характер. Вследствие этого условия найма жилого помещения устанавливаются договором между нанимателем и наймодателем – собственником помещения.

Права нанимателя ограничены, **если договор коммерческого найма жилого помещения заключен на срок до 1 года**, так как такой договор будет относиться к краткосрочному найму и в этом случае **наниматель не имеет права**:

- 1) поселять в нанимаемом помещении временных жильцов;
- 2) сдавать нанимаемое помещение в поднаем;
- 3) заменять себя в договоре другим нанимателем;
- 4) заключать договора найма на новый срок, если договором не предусмотрено иное.

Продление срока договора социального найма как такового не существует, так как по данному договору наймодатель предоставляет нанимателю жилое помещение в бессрочное пользование.

Напротив, собственник жилого помещения сдает его нанимателю в пользование обычно на строго определенный срок по договору коммерческого найма жилого помещения, что соответствует целям создания стабильности в жилищных правоотношениях по договору коммерческого найма. Кроме того, законом предоставлено нанимателю преимущественное право на заключение договора на новый срок. Хотя и из этого правила есть некоторые исключения. Это связано с тем, что собственник жилого помещения может распоряжаться им по своему усмотрению. Он вправе отказать нанимателю в продлении договора, предупредив его об этом не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора найма жилого помеще-

ния, если собственник решил не сдавать в дальнейшем жилое помещение внаем в течение не менее года,

Если собственник решил продлить с нанимателем договор найма жилого помещения на новый срок, то не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора он должен предложить нанимателю заключить такой же договор на новый срок. Условия нового договора могут быть изменены. Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок, если собственник не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от автоматического продления договора.

Без согласия наймодателя наниматель имеет право предоставить другому лицу возможность пользования жилым помещением. При этом дополнительный субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок главного договора найма жилого помещения.

Права нанимателя являются производными от прав наймодателя, и поэтому поднаниматель не имеет самостоятельного права пользования жилым помещением. Договор субаренды жилого помещения прекращается при досрочном прекращении договора найма жилого помещения.

Поднаниматель не может требовать возобновления договора по истечении срока договора субаренды, и подлежит выселению в судебном порядке при отказе освободить занимаемое жилое помещение по первому требованию нанимателя.

Наниматель вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма жилого помещения. Если нанимателя и члены его семьи выехали на постоянное жительство в другое место, договор найма считается расторгнутым со дня такого выезда.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.