

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

Аренда недвижимости. Право. Налоги. Учет



Людмила Терентьева

**Аренда недвижимости.
Право. Налоги. Учет**

«Научная книга»

2006

Терентьева Л. Ф.

Аренда недвижимости. Право. Налоги. Учет / Л. Ф. Терентьева —
«Научная книга», 2006

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.

© Терентьева Л. Ф., 2006

© Научная книга, 2006

Содержание

Раздел I. Аренда недвижимости. Право	5
Глава 1. Договор аренды. Общие положения	5
1. Правовое регулирование	5
2. Форма договора аренды	6
3. Сроки аренды	6
4. Стороны договора аренды	7
5. Передача арендованного имущества	8
6. Арендная плата	9
7. Использование арендованного имущества	10
8. Субаренда	10
9. Обязанности сторон	11
10. Прекращение договора аренды	13
11. Выкуп арендованного имущества	15
12. Возврат арендованного имущества	15
Конец ознакомительного фрагмента.	17

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. Передача прав

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

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 в 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, что 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 возмещение 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. Капитальный 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 делимым, 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, произведшего данные действия за свой счет (т. е. арендатора).

Также в договоре аренды можно указать, что делимые улучшения, которые произвел арендатор, будут считаться собственностью арендодателя при условии, если они произведены

за счет последнего (в счет арендной платы). Выкуп арендодателем отдельных 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. Определен-

ные 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, единовременно.

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.

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.