

*Мамлыга А.А.
студент 3 курса магистратуры
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,
международное частное право»
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова
Россия, г. Казань
e-mail: mamlyga@internet.ru*

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ И ЕГО ЭЛЕМЕНТЫ

***Аннотация:** В статье отражено понятие договора аренды недвижимости. Автор рассматривает основные элементы договора аренды. В статье рассматриваются правоотношения, возникающие между арендатором и арендодателем в процессе заключения договора аренды.*

Ключевые слова: договор аренды, понятие, элементы, арендатор, арендодатель, недвижимость.

*Mamlyga A.A.
3rd year master student
Faculty of Civil Law, Business Law, International Private Law
Kazan Innovative University named after V.G. Timiryasov
Russia, Kazan*

REAL ESTATE LEASE AGREEMENT: THE CONCEPT AND ITS ELEMENTS

***Abstract:** The article reflects the concept of a real estate lease agreement. The author examines the main elements of the lease agreement. The article examines the legal relations that arise between a tenant and a landlord in the process of concluding a lease agreement.*

Key words: lease agreement, concept, elements, tenant, landlord, real estate.

Договор аренды недвижимости является одним из самых распространенных и важных договоров в сфере недвижимости в Российской Федерации. Он представляет собой правовой инструмент, позволяющий регулировать отношения между арендатором - лицом или юридическим лицом, желающим арендовать объект недвижимости, и арендодателем - владельцем этого объекта.

Понятие договора аренды недвижимости основано на принципах четкого определения прав и обязанностей сторон, а также юридической гарантии их соблюдения. Он регламентирует условия аренды, такие как периодичность платежей, размер арендной платы, правила пользования объектом, ответственность за его сохранность и т.д.

В случае заключения договора аренды недвижимости важно учесть юридические аспекты, связанные с правовым статусом объекта, процедурой его передачи в аренду, а также предусмотреть механизм разрешения возможных споров и конфликтов между сторонами [3, с. 48].

Более того, договор аренды недвижимости может иметь различные формы и виды, в зависимости от типа объекта и целей его использования. Например, договор аренды жилого помещения регулируется отдельными нормами и требованиями, в то время как договор аренды коммерческой недвижимости имеет свои особенности. Также стоит отметить, что договор аренды недвижимости может быть как письменным, так и устным, но в первом случае предоставляет более надежную правовую защиту для сторон.

Арендодатель и арендатор являются важными сторонами договора аренды. В качестве арендодателя или арендатора могут выступать как физические, так и юридические лица. Юридическими лицами могут быть коммерческие и некоммерческие организации, государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования. Однако, в некоторых случаях при аренде определенных видов имущества или заключении определенных типов договора аренды требуется участие специальных субъектов. Например, при аренде государственного и муниципального имущества существует множество дополнительных требований [6, с. 120].

Арендодатель – это лицо, которое имеет право сдавать имущество в аренду, владеющий этим имуществом. В ст. 608 ГК РФ [2] определяет арендодателя как лицо, которому законом или самим собственником предоставлено право сдавать имущество в аренду.

Сдача имущества в аренду и распоряжение своим имуществом – это осуществление права собственности, принадлежащего арендодателю. Любое лицо, не являющееся собственником имущества, должно иметь полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Помимо закона, распорядительные полномочия могут быть основаны на специальном волеизъявлении собственника. Например, доверительный управляющий может осуществлять распоряжение имуществом, переданным в доверительное управление, в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления. В отношении недвижимости, доверительный управляющий осуществляет распоряжение только в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 1020 ГК РФ и договором доверительного управления.

Наиболее сложные отношения возникают при аренде государственного и муниципального имущества. Конституция Российской Федерации [1] определяет, что управление федеральной собственностью осуществляется Правительством. В рамках своих полномочий оно имеет право устанавливать порядок и лиц, которые могут сдавать федеральное имущество в аренду. Органом, ответственным за заключение договоров аренды федерального имущества, является Министерство имущественных отношений Российской Федерации и его территориальные представительства. Передача федерального имущества в аренду частным лицам осуществляется на конкурсной основе, за исключением передачи движимого имущества. Государственные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения, могут выступать в роли арендодателей.

Арендатор является лицом, который заинтересован в получении имущества в свое пользование. Законодательство не устанавливает особых требований к арендаторам, однако в случае аренды определенных видов имущества, таких как природные ресурсы или ограниченные предметы, арендатор должен обладать лицензией на соответствующую деятельность или выполнять требования, установленные законом.

Для заключения договора аренды необходимо полностью указать данные, которые позволят однозначно определить имущество, передаваемое арендатору

в качестве объекта аренды. Если эти данные отсутствуют в договоре, то условие о передаваемом объекте аренды считается несогласованным сторонами, и соответствующий договор, в соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ, считается незаключенным [4, с. 138].

Для объекта недвижимости должен быть присвоен уникальный кадастровый номер, который получается в результате кадастрового и технического учета. Только после подробного описания объекта недвижимости можно зарегистрировать на него права и совершать сделки. При аренде земельного участка, участка недр, леса или водного объекта к договору аренды должен быть приложен план участка с указанием сдаваемой в аренду части. При аренде здания, сооружения или помещения должны быть приложены поэтажные планы помещений, сдающихся в аренду. Прилагаемый к договору аренды акт приема-передачи недвижимого имущества должен быть подтвержден обеими сторонами.

Особенностью соглашения об аренде, которое предусматривает передачу права собственности на арендованное имущество арендатору, и которое оговаривается в ст. 624 ГК РФ состоит в процедуре заключения такого соглашения. Данное соглашение оформляется в форме, предусмотренной для сделки купли-продажи соответствующего имущества. При заключении договора аренды с опцией выкупа предприятия обязательно требуется государственная регистрация, которая включает в себя не только передачу права собственности, но и самого соглашения [5, с. 76].

Порядок и условия внесения арендной платы определяются согласно договору аренды. В случае, если договор не содержит соответствующих положений, применяются условия, принятые при аренде аналогичного имущества в сопоставимых обстоятельствах, в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ.

Таким образом, понятие договора аренды недвижимости в Российской Федерации является важным элементом гражданско-правовых отношений и играет значительную роль в регулировании недвижимостных операций. Оно

обеспечивает стабильность и справедливость в отношениях между арендодателем и арендатором, а также способствует развитию рынка недвижимости в стране.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.) // Российская газета. 1993 № 25 Ст.104; 2020. №. 1. Ст.108.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51 (ред. от 24 июля 2023 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2023. № 22. Ст. 8989.

3. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 160 с.

4. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: монография. М.: Дашков и К°, 2020. 579 с.

5. Мелехина Т.И. Договор аренды помещения. Особенности бухгалтерского и налогового учета в аптечных организациях: учебное пособие. М.: Московский гуманитарный университет, 2016. 88 с.

6. Чумакова О.В. Аренда недвижимости в структурно-правовом аспекте: монография. Саратов: Вузовское образование, 2019. 216 с.