

Плотникова Надежда Анатольевна

студентка

ЧОУ ВО «Казанский инновационный
университет им. В.Г. Тимирязова (ИЭУП)»

г. Казань, Республика Татарстан

ПРАВИЛА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ АВТОМОЙКИ)

Аннотация: в статье рассмотрены особенности заключения договора аренды недвижимости. Автором отмечены значимые факторы арендования на примере автомойки.

Ключевые слова: аренда недвижимости, договор аренды, объект аренды.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Объектом аренды может быть все, что относится к непотребляемым вещам: это земельный участок, транспортное средство, предприятия, комплексы – одним словом, вещи, которые не теряют своих натуральных свойств, в процессе их использования.

В заключение договора аренды могут участвовать физические, юридические лица, а также государство.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Арендатор – физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником какого-либо имущества договор аренды. Им может являться любое лицо.

Но если в договоре аренды объектом договора выступает здание или сооружение (как в данной статье), то сторонами, заключающими договор, должны выступать предпринимателями.

Важным условием договора аренды автомойки является то, что данные объекта аренды должны быть указаны правильно, чтобы арендатор мог однозначно установить место его расположения.

При каком-либо несоответствии либо нарушении переданного имущества (автомойки) арендодатель обязан снизить арендную плату либо вычесть сумму, потраченную на ремонт, благоустройство, а также на устранение нарушений из арендной платы.

Договор аренды (автомойки) на срок более чем один год должен заключаться в письменном виде.

Арендодатель обязан предоставить арендатору объект договора в том виде, в котором арендатор видел и принял его первоначально.

Имущество (автомойка) сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями (стационарные мойки высокого давления, компрессоры, автомобильные пылесосы, автохимия, салфетки и тряпки для автомобиля), если таковые имелись изначально.

Также весь персонал переходит в подчинение к новому арендатору.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ч. 1 ст. 614 ГК РФ).

Досрочное расторжение договора аренды арендодателем возможно в суде, в случае если арендатор пользуется имуществом с нарушениями, не вносит арендную плату в срок (без объяснения). Арендодатель может потребовать расторжения договора только после письменного предупреждения о причинах, по котором его не устраивает дальнейшее сотрудничество.

Арендатор в свою очередь досрочно может расторгнуть договор, когда арендодатель не оплачивает, либо не снижает арендную плату в случаях произведения капитального ремонта здания (внутреннего оборудования) за счет арендатора. Также данное расторжение договора возможно, когда появляются новые условия договора, которые не были оговорены заранее при заключении договора аренды автомойки.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (ст. 622 ГК РФ).

Список литературы

1. Глава 34. Аренда (ст. ст. 606–670) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10164072/cc6198a1467ed82e545319a933d8aff2/> (дата обращения: 27.05.2020).