

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИРОДООБУСТРОЙСТВА

Н.П. Кузьмич

АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ
И РЫНОК ПРАВ АРЕНДЫ

Учебное пособие

Благовещенск
Издательство Дальневосточного ГАУ
2016

УДК 332.2/.7 (075.8)

Рецензент – Л.Л. Пашина, д-р экон.наук, профессор

Кузьмич, Н.П. Аренда недвижимости и рынок прав аренды: учебное пособие / сост. канд.экон.наук, доц. Н.П. Кузьмич. – Благовещенск: Изд-во Дальневосточного ГАУ, 2016. – 156 с.

Учебное пособие разработано для изучения студентами дисциплины "Аренда недвижимости" направления подготовки 21.03.02. "Землеустройство и кадастры", а также отдельных тем экономических дисциплин всех направлений подготовки бакалавриата и магистратуры всех форм обучения факультета строительства и природообустройства ФГБОУ ВО Дальневосточный ГАУ.

Предназначено для семинарских и практических занятий, самостоятельной работы студентов всех направлений подготовки бакалавриата и магистратуры, всех форм обучения факультета строительства и природообустройства ФГБОУ ВО Дальневосточный ГАУ.

Рекомендовано к изданию методическим советом факультета строительства и природообустройства Дальневосточного государственного аграрного университета (Протокол №8 от 28 апреля 2016 года).

Издательство Дальневосточного ГАУ
2016

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА	6
2 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ	14
3 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ	22
4 ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
4.1 Наем и аренда в жилищной сфере	41
4.2 Аренда земельных участков	59
4.3 Договор аренды участка лесного фонда	67
4.4 Договор аренды водного объекта	78
4.5 Договор аренды участка недр	84
ТЕСТЫ	90
ПРИЛОЖЕНИЯ	109

ВВЕДЕНИЕ

Арендные отношения на современном этапе развития экономики приобретают всё большее значение, поскольку покупка недвижимости в собственность требует первоначально больших финансовых средств. Предприниматель заинтересован направить свободные денежные средства не в покупку, а на интенсификацию производства продукции, работ и услуг. Такого подхода к использованию недвижимости требует конкуренция на рынке. В сложившихся условиях хозяйствования аренда становится наиболее привлекательной формой эффективности использования материальных и финансовых ресурсов.

Аренда отдельных видов недвижимости имеет свои особенности. Например, договор аренды природных ресурсов является одной из разновидностей аренды, регулируемой действующим законодательством. Правда, в отличие от остальных видов (прокат, аренда предприятия) законодательное урегулирование она получила не только в ГК РФ, но и в природоресурсных законах.

Настоящее учебное пособие предназначено для изучения студентами дисциплины "Аренда недвижимости" направления подготовки 21.03.02. "Землеустройство и кадастры" ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ», факультета строительства и природообустройства.

Курс «Аренда недвижимости» является необходимым для формирования современных кадров в области земельных отношений в РФ. Дисциплина формирует у будущих бакалавров общекультурные и профессиональные компетенции, необходимые для эффективного управления объектами недвижимого имущества и земельной собственностью. Цель дисциплины – дать современные знания об аренде как системе хозяйствования или организационной форме предпринимательства и т.д. Пособие призвано показать будущим бакалаврам круг её основных понятий, закономерностей и технологий в профессиональной деятельности, в том числе связанных с арендой недвижимого имущества. В содержание пособия входят основные вопросы теории и практики аренды недвижимости, что чрезвычайно важно для прочного усвоения основных понятий и положений, а также для самообразования.

Структура учебного пособия ориентирована как на обучение студентов решению теоретических проблем аренды недвижимости,

так и на реализацию практических задач с контрольными вопросами и тестами и самостоятельную работу.

Кроме того, данное учебное пособие можно использовать для реализации программы бакалавриата при изучении некоторых тем в экономических дисциплинах «Экономика отрасли» направления подготовки 08.03.01 «Строительство», «Экономика предприятия» направления подготовки 20.03.02 «Природообустройство и водопользование», а также при изучении экономических дисциплин при реализации программы магистратуры направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» ФГБОУ ВО Дальневосточный ГАУ, факультета строительства и природообустройства.

Учебное пособие нацелено также на формирование успешных и компетентных будущих руководителей строительного бизнеса, в полной мере владеющих научно– практическими основами управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и природоохранного обустройства территории, способных ориентироваться в механизме рыночной экономики в строительстве и природоохранном обустройстве территории.

В процессе обучения предполагается также контроль изученного материала и закрепление знаний, выработка навыков принятия самостоятельных решений, что осуществляется путём проведения тестирования.

1 АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Возникновение аренды – естественное следствие реализации права каждого человека на самостоятельную предпринимательскую деятельность. В переводе с латинского «аренда» означает наём или договор на передачу имущества собственником во владение другому лицу на определённых условиях. Современное понимание аренды восходит к классическим принципам римского права о разграничении понятий собственника и пользователя имущества.

В отличие от чисто юридического определения аренды как договорного, срочного и возмездного владения и пользования имуществом в экономическом смысле *аренда – это система хозяйствования или организационная форма предпринимательства, выражающая отношения собственности и состояние производительных сил и прежде всего рабочей силы* (рис. 1– 2).

Изолированное рассмотрение аренды в отрыве от её материального содержания, т.е. производительных сил, или от собственной формы, характеризующей производственные отношения, – не позволяет выявить экономическую сущность этой системы хозяйствования. Подлинная аренда имеет место в тех случаях, когда применяемая форма производства ведёт к возникновению общей совместной (долевой) и частной форм собственности на средства производства и результаты труда (рис. 2). В то же время любой вид собственности не исключает арендную форму её использования.

Аренда – это наём не работников, а *имущества*. Следовательно, она является не формой организации труда, а *способом реализации отношений собственности*. Сам факт найма (аренды) средств производства ведёт к коренному изменению социального статуса работников. Посредством аренды они реально соединяются со средствами труда не как наёмные работники, а как их хозяева. В результате значительно расширяется база мотивации трудовой деятельности работников не только как потребителей, но и как заинтересованных предпринимателей, она связывается не только с фондами оплаты труда и материального стимулирования, но и с присвоением прибавочного продукта, процессом воспроизводства в арендном хозяйстве, реализацией коллективом и каждым работником своего права совладельца собственности.



Рис. 1. Система аренды недвижимости

Понятие «аренда» и «имущественный наём» в практике применяются как тождественные. Различие между ними имеет место лишь в отношении жилых помещений, которые могут передаваться и в наём (социальный или коммерческий) – гражданам, и в аренду – юридическим лицам (ст. 671 – 688 ГК РФ). В качестве одного из элементов системы хозяйствования аренда эффективно выполняет ряд

важнейших функций по становлению и развитию предпринимательской деятельности.



Рис. 2. Взаимосвязь содержания и формы аренды

По экономическому содержанию и степени хозяйственной самостоятельности работников арендный механизм находится в следующей логической связи и соподчинённости: *частнособственнические отношения – арендные – кооперативные – подрядные – наёмные*. Оптимальное сочетание государственного регулирования с элементами коллективной и индивидуальной самоорганизации достигается при конкуренции на рынке всех видов отношений, в том числе и арендных, в совокупности образующих многоукладную экономику,

наиболее полно стимулирующую предприимчивость и деловитость всех людей. Многообразие форм собственности, развитие кооперации и акционирования не только не ограничивают аренду, а, напротив, расширяют предпосылки для её дальнейшего развития за счёт свободного использования собственных доходов и имущества для сдачи своих и получения в хозяйственное владение дополнительных участков земли и других объектов недвижимости.

Арендной форме производственной деятельности присущи следующие основные *принципы* и особенности:

- смена хозяйствующего субъекта, т.е. передача земли, зданий и другого имущества в распоряжение арендаторов, что позволяет самим работникам осуществлять функции владения, пользования, распоряжения и частичного присвоения средств и результатов труда при сохранении или трансформации первоначальной формы собственности в коллективную или частную;

- возвратность арендованных средств первоначальному собственнику в натуре или в стоимостном выражении, благодаря чему совершается кругооборот их между арендодателем и предпринимателем и на деле реализуются отношения собственности работниками предприятий;

- платность за землю и другие арендованные объекты недвижимости, создающая объективную основу для установления системы налогов и адекватного отражения общественных интересов;

- взаимная материальная и юридическая ответственность сторон за эффективное использование средств производства при обоюдной выгоде арендной формы хозяйствования;

- договорная система отношений между арендатором и арендодателем как равноправными заинтересованными партнёрами;

- самоуправление, полная хозяйственная самостоятельность и непосредственная материальная (имущественная) ответственность арендатора за эффективное использование переданных ему объектов недвижимости;

- замена системы гарантированной заработной платы арендным трудовым доходом, действительно учитывающим не только количество и качество живого труда, но и экономию материальных ресурсов (рис. 3).

Практическая реализация арендных отношений опосредуется взаимодействием системы заинтересованных субъектов, включая государственные (муниципальные) органы управления, физических и юридических лиц.



Рис. 3. Принципы аренды

При арендной деятельности достигается объединение в единую систему трёх важнейших черт каждого человека: хозяина – труженика – собственника. С полной отдачей сил каждый трудится потому, что является хозяином собственного дела, а хозяин он потому, что владеет и распоряжается недвижимостью и другим имуществом. Стремление сохранить только одну из сторон этого диалектического единства – оставить труженика, лишённого собственности, а с нею и хозяйских прав на землю и другую недвижимость – не обеспечивает необходимого прогресса общества. Надо не разделять и противопоставлять труд и капитал, а соединять их в одно целое в форме арендного или народного предприятия, полностью принадлежащего его работникам. История давно подтвердила, что собственность «работает» на всех только тогда, когда члены общества имеют доступ к её использованию в общих интересах.

Аренда является организационной формой производства, выражающей отношения собственности, особую систему хозяйствования. Однако, как и всякое самостоятельное явление, как рыночная

экономическая категория она имеет своё собственное содержание и различные формы проявления, которые можно представить с разной степенью конкретности. Особенности построения арендной системы хозяйствования зависят от многих условий, но наиболее существенным признаком, определяющим вид аренды, выступает степень хозяйственной и экономической самостоятельности предпринимателей в решении всех основных производственных функций – планирования, организации производственных и трудовых процессов, реализации продукции и т.д. Степень свободы, экономической самостоятельности арендатора во многом определяется объёмом арендуемых вещественных элементов производства. В практике существуют с различными модификациями два основных варианта.

Вариант А: когда арендуются все элементы производства – земля, основные и оборотные средства, т.е. это полная аренда.

Вариант Б: когда предприниматель имеет ту или иную часть средств производства в своей собственности и ему требуется, например, дополнительно арендовать только землю для нового строительства и расширения производства или временно нанять недостающую дорогостоящую технику и т.д., то есть частичная аренда.

Виды и формы арендной деятельности во многом определяются также местом объекта и субъекта аренды в системе разделения труда в обществе или на отдельном предприятии. Арендные отношения развиваются в общем на двух уровнях.

Во– первых, они формируются на основе разделения труда внутри предприятия, между собственником, администрацией хозяйства и первичными трудовыми коллективами, семьями или отдельными работниками. Эти внутрипроизводственные отношения можно рассматривать как преимущественно горизонтальные. Они ведут к качественному изменению существующих предприятий, превращают их в ассоциации или объединения арендаторов.

Во– вторых, арендные отношения складываются между предприятиями, объединениями, определёнными территориями и местными или государственными органами власти по вертикали, что соответствует разделению труда в обществе.

Таким образом, в зависимости от степени экономической самостоятельности и особенностей производственных взаимосвязей в арендных отношениях можно выделить два основных вида.

Первый вид – это *свободная аренда*, при которой не делается ограничений в характере использования земли и других объектов недвижимости. Арендатор распоряжается ими исходя из своих целей и задач. Он самостоятельно формирует производственную программу в соответствии с экономической обстановкой и по рыночным ценам реализует получаемую продукцию по своему усмотрению. Все производственные связи, включая использование земли, регулируются только экономическими методами.

Второй вид – это *целевая аренда*, при которой недвижимость используется в заранее определённых собственником целях – для выполнения обязательных поставок продукции в установленном количестве, ассортименте и качестве. И только после выполнения договорных обязательств арендатор может использовать недвижимость по своим планам и реализовывать дополнительно полученную продукцию по рыночным ценам в любом месте (рис. 4).



Рис. 4. Виды и формы аренды

Организационно– правовые формы аренды определяются составом обособляющихся структурных производственных единиц и могут быть индивидуальными, групповыми, внутрихозяйственными, межхозяйственными, создаваться на основе преобразования подразделений или всего предприятия. Экономическими формами реализации арендных отношений выступает вновь созданный продукт, включающий дифференциальную и абсолютную земельную ренту, отчисления на полное восстановление арендованных средств производства. Возможна и дальнейшая, более детальная дифференциация арендных отношений на их разновидности и варианты по формам и способам изъятия арендной платы, степени аренды средств производства, формированию и распределению арендного дохода, выкупу имущества и т.д. Формы и условия аренды могут дифференцироваться и по различным отраслям и сферам производства.

Арендная деятельность допускается в любой сфере предпринимательства, не запрещённой законом, с использованием *недвижимого имущества всех форм собственности*:

- земельных участков и других обособленных природных объектов;
- предприятий и других имущественных комплексов;
- отдельных зданий, сооружений и многолетних насаждений.

Запрещено сдавать в аренду недвижимое имущество, изъятые из оборота или оборотоспособность которого ограничена (ст. 129 ГК РФ) – атомные электростанции, объекты вооружения, железные дороги и т.д.

Установлены ограничения и для сдачи в аренду природных объектов.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте юридическое и экономическое понимание аренды недвижимости.
2. Какие функции выполняет аренда имущества в обществе?
3. Дайте общую характеристику арендной системы предпринимательской деятельности.
4. В каких формах проявляются принципы арендных отношений?
5. Охарактеризуйте виды и формы аренды недвижимости.
6. Представьте схему экономических связей при арендных отношениях.

2 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Арендные отношения реализуются с помощью разнообразных рычагов и инструментов, но наиболее существенное значение имеют две экономические формы: арендная плата и арендный доход (рис. 5).

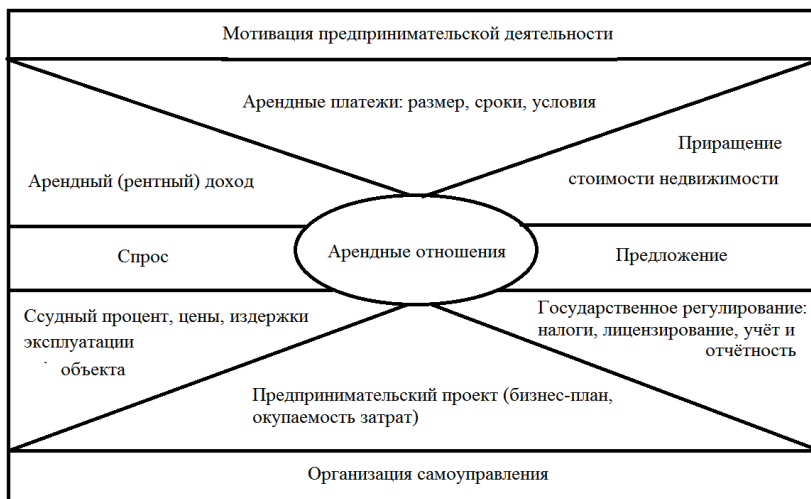


Рис. 5. Структура арендных отношений

С помощью аренды соединяются два важнейших фактора производства: труд (предпринимательские способности) и капитал, которые в совокупности обеспечивают, с одной стороны, участие арендаторов в формировании муниципального и федерального бюджетов и социальных фондов, а с другой – расширенное воспроизводство в самих арендных подразделениях и удовлетворение потребительского спроса. Двойственность социально– экономического статуса арендаторов как непосредственных исполнителей (работников) и как самостоятельных предпринимателей объективно заинтересовывает их не только в улучшении личного потребления, но и в осуществлении накоплений для расширения производства или его модернизации – прироста совместной собственности.

Основу экономических взаимосвязей между арендатором и арендодателем образуют арендные платежи, которые отражают отношения владения, пользования, распоряжения и присвоения прав собственности на недвижимое имущество. Право владения арендованным объектом и получение доходов от него в принципе возможно лишь после внесения платы (рис. 6).

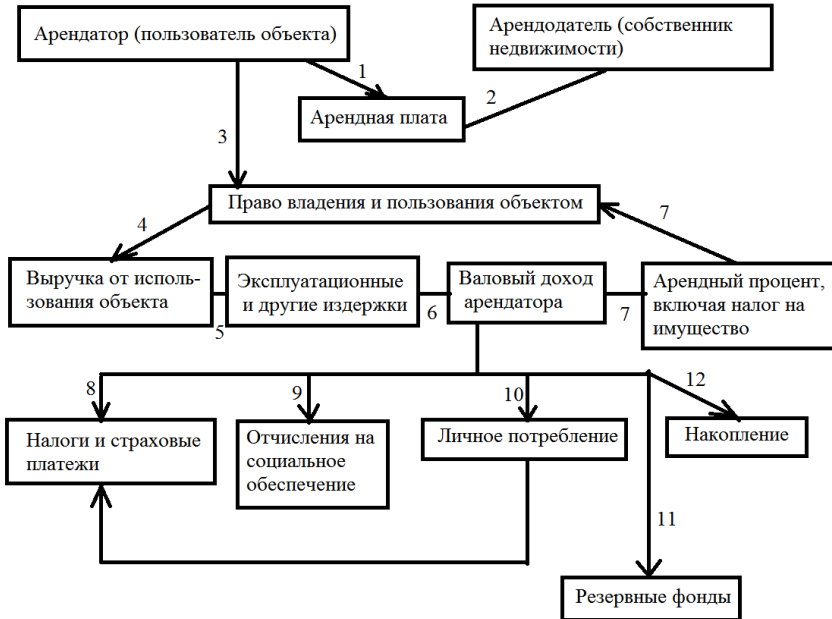


Рис. 6. Экономические отношения при арендной деятельности

Центральным и наиболее важным звеном организации арендных сделок является экономически обоснованный состав и размер арендных платежей. Именно в них заключены единство и противоречия между собственником недвижимого имущества, арендатором и обществом. Всякое произвольное увеличение или уменьшение величины арендной платы ущемляет интересы предпринимателя либо наносит ущерб собственнику и государству. Просчёты ведут к негативным последствиям: к необоснованно большим доходам одних

или банкротству предпринимателей. Высокая арендная плата снижает материальные стимулы или даже исключает объекты из производственного использования.

Арендная плата – это форма экономических отношений равноправных партнёров (собственника и арендатора) по распределению вновь созданной стоимости в процессе использования арендованного имущества. Она выполняет функции возмещения стоимости объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности, перераспределения доходов и выступает одной из экономических форм реализации права собственности (рис. 7).



Рис. 7. Понятие и функции арендной платы

Арендная плата по своей сути является своеобразной платой за кредит. Ведь в долгосрочное пользование как бы в кредит можно отдать не только деньги, но и здание, земельный участок и все предприятия. Но когда отдают в кредит деньги, то владелец имеет право получить их обратно с прибавкой определённого процента. Точно так же при сдаче в аренду недвижимого имущества (те же деньги,

только в форме зданий, помещений и др.) собственник вправе воз-
вратить его стоимость с соответствующим приростом.

В самом механизме арендной платы следует выделять три суще-
ственных момента:

- состав платежей;
- размер платежей;
- способы (методы) расчётов.

Хотя на поверхности хозяйственных отношений отдельные
структурные элементы арендной платы почти неразличимы, учёт их
специфических функций имеет важное теоретическое и практиче-
ское значение. Например, возвратная стоимость арендованного объ-
екта (амортизационные отчисления), который изначально принадле-
жит собственнику, и плата за авансированный капитал в общей
сумме арендной платы имеют различную природу и назначение.

Одним из главных принципов определения арендной платы яв-
ляется возвратность арендованных средств с соответствующим при-
ростом или арендным процентом. Но величина возвратной стоимо-
сти арендованных средств не должна быть предметом торга. На мо-
мент арендной сделки она заранее известна по величине и поэтому в
составе арендной платы может быть в неизменном размере на весь
нормативный срок использования имущества. Стоимость средств
производства, как известно, лишь переносится трудом арендатора на
создаваемый продукт.

Но чтобы арендная плата выполняла кроме возмещения ещё и
стимулирующую функцию, она должна включать сверх суммы аморти-
зационных отчислений на используемые недвижимые объекты
часть прибыли в относительном размере не менее ссудного про-
цента.

Вложенные средства в развитие производства, в том числе и
арендного, является активной операцией в отличие от ссудного про-
цента. Поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен
быть выше банковского, включать часть дохода, который может
быть получен при общественно нормальной организации использо-
вания взятого в аренду имущества.

Таким образом, в состав арендной платы (A_n) входят четыре эко-
номических элемента:

- амортизационные отчисления на полное восстановление арен-
дованного имущества (кроме земли) (A) (приложение А);
- средства на капитальный ремонт объекта в зависимости от
доли участия собственника в его проведении (C_K);

- налог на имущество ($H_{и}$);
- часть прибыли, которая может быть получена при общественно необходимом использовании арендованного объекта (арендный процент – Π_a).

Первые три элемента образуют в составе арендной платы возвратную стоимость ($C_{вз}$), т.е.

$$C_{вз} = A + C_{к} + H_{и} ; A_{п} = C_{вз} + \Pi_a ;$$

Наиболее сложным и спорным остаётся определение состава арендных платежей за землю. Пока существует монополия на землю как на объект хозяйства, связанная с ограниченностью лучших по качеству и местоположению земель, арендаторы, использующие относительно лучшие земли, получают дополнительный доход, который вполне естественно подлежит изъятию. Но арендная плата может взиматься не только с лучших и средних, но и с худших земель, если возникает общественная необходимость вовлечения их в оборот. Для этого арендатор должен обеспечить получение как средней прибыли, так и сверхприбыли. При этом принадлежность земли государству или частному собственнику определяет только направление присвоения абсолютной ренты в составе арендной платы.

Следовательно, в сельском хозяйстве базу арендной ставки должен составлять чистый доход, получаемый от использования земельных угодий в той части, в которой воплощается, прежде всего, дифференциальная земельная рента I, возникающая в результате естественного плодородия почвы и местоположения земельного участка, а также абсолютная рента.

Поскольку один и тот же труд в зависимости от качества земель создаёт неодинаковое количество потребительских стоимостей, следовательно, и дифференциальной ренты, ставка арендной платы с гектара лучших сельскохозяйственных угодий должна быть соответственно больше, чем со средних, и территориально дифференцирована.

В то же время следует учитывать отличие дифференциальной ренты I от дополнительного дохода, который могут получать более квалифицированные арендаторы при лучшей организации труда и интенсификации производства, т.е. от дифференциальной ренты II. Такой доход должен оставаться у арендаторов, так как он является результатом их более компетентной деятельности. Его изъятие ущемило бы их экономические интересы.

Следует различать виды арендной платы как способа начисления платежей и её формы, т.е. внешнее материально– вещественное или стоимостное их воплощение (рис. 8).



Рис. 8. Виды и формы арендных платежей

В зависимости от конкретных условий может применяться один из видов арендных платежей или соответствующая их комбинация.

Долевой метод арендных платежей хотя и учитывает сложности начального этапа производственного предпринимательства, но фактически реализует порочный принцип: чем лучше работаешь, тем больше плати.

Наиболее целесообразным способом изъятия арендных платежей во многих случаях является установление их в определённом размере от стоимости сдаваемого в аренду недвижимого имущества, в том числе и земель с учётом качества и местоположения, спроса и предложения в конкурентной среде.

По форме привлекательны натуральные, или компенсационные, платежи, когда расчёты производятся товарами, выпускаемыми с использованием объекта аренды, или путём оказания арендодателю встречных услуг (ст.614 ГК РФ). Содержащийся в этой статье перечень не является исчерпывающим, и стороны могут предусмотреть в договоре иные формы оплаты аренды либо сочетание нескольких форм. Такая форма позволяет начинающим предпринимателям сначала развернуть производство, а затем рассчитаться по арендным платежам.

Арендная плата может устанавливаться за все имущество в целом либо по каждой из его составных частей. Последний способ нередко применяется при сдаче в аренду какого-либо помещения с оборудованием, набор которого может изменяться, либо при одновременной сдаче в аренду одному лицу автомобиля и гаража и т.п.

Наиболее распространённой формой оплаты является денежная, она применяется в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В качестве альтернативного способа оплаты предусматривается передача арендатором арендодателю установленной доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования нанятого имущества. Определённая доля доходов также является денежной формой оплаты, но установленной не в твердой сумме, а в процентном отношении от полученных арендатором в результате пользования имуществом доходов. Оплата путём передачи арендодателю части выпускаемой продукции применяется чаще всего при сдаче в аренду производственных комплексов, оборудования (нередко в сочетании с другими формами оплаты). Возможны и другие способы оплаты.

Предусмотрена возможность изменения размера арендной платы по соглашению сторон в сроки, установленные договором, но ГК РФ вводит ограничение – не чаще одного раза в год. В специальном законе могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера платежей для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества.

Ст. 614 ГК РФ закрепляет право арендатора требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несёт ответственности, существенно ухудшаются условия пользования имуществом либо его качество. Аналогичная возможность – заявление арендатором требования об уменьшении арендной платы – предусмотрена ст. 612 ГК, определяющей ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Уменьшение арендной платы в указанных случаях должно быть соразмерным уровню снижения полезных (потребительских) свойств объекта аренды, обусловленных договором.

В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей, но не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением следует понимать неоднократную либо длительную задержку внесения арендной платы.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте понятие арендной платы.
2. Какова структура арендных отношений?
3. Каковы экономические отношения при арендной деятельности?
4. Какие функции выполняет арендная плата?
5. Назовите экономические элементы арендной платы.
6. Чем отличаются виды и формы арендных платежей?

3 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Основным источником гражданско-правового регулирования арендных отношений в сфере недвижимости является Гражданский кодекс РФ (гл.34 и 35). В гл.34 сформулирован комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Они носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальных правил, а также распространяются на выделенные в самостоятельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована особыми нормами, относящимися к соответствующему виду отношений (финансовой аренде и другим). Ввиду особого статуса отдельных видов недвижимого имущества предусматривается специальный порядок сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, отношения по поводу которых регулируются Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Законом о недрах и Лесной кодекс РФ. Аренда жилых домов и квартир осуществляется с учётом положений Жилищного кодекса РФ, а передача в аренду государственных и муниципальных предприятий регламентируется законами о приватизации и другими подзаконными актами. Нормы Гражданского кодекса РФ, а также специального законодательства, регулирующие особенности отдельных видов аренды, применяются в сочетании с общими нормами гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах.

Право сдавать в аренду недвижимое имущество принадлежит его собственнику – гражданину, предприятию или организации, а также лицам, уполномоченным на то законом или собственником.

Арендодателями недвижимых объектов государственной и муниципальной собственности могут быть предприятия, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, только с согласия собственника. Министерство государственного имущества и его органы на местах являются арендодателями только объектов государственной и муниципальной собственности, не находящихся в хозяйственном ведении предприятий. Государственные образовательные учреждения могут сдавать в аренду закреплённые за ними объекты недвижимости, включая и земельные участки, с согласия учёного совета с использованием полученных от аренды средств на развитие учебного процесса. Состав

арендодателей природных объектов определяется специальным законодательством. Земельные участки в аренду могут передавать:

- собственники отдельных участков, в том числе граждане (ст.260 ГК РФ);

- лица, которым земельные участки выделены в постоянное (бессрочное) пользование, – с согласия собственника;

- уполномоченные государством органы Росреестра – при сдаче в аренду земель государственной собственности, не переданных организациям в постоянное пользование (ст.608 ГК РФ).

Арендодателями природных объектов выступают:

- участков недр – уполномоченные государственные органы (Закон о недрах);

- земельных участков лесного фонда – уполномоченные государственные органы субъектов РФ (Лесной кодекс РФ);

- земельных участков водных объектов – органы исполнительной власти субъектов РФ (Водный кодекс РФ).

Арендатором недвижимого имущества может быть любое дееспособное физическое или правоспособное юридическое лицо, имеющее в необходимых случаях лицензию (разрешение).

Практически весь комплекс юридических и экономических отношений по поводу аренды конкретного объекта недвижимости выражается в той или иной мере в арендном договоре. Этот договор имеет как общие с другими гражданско– правовыми договорами черты, так и определённые особенности, вытекающие из сущности выражаемых ими отношений. По определению для договора аренды характерно:

- наличие двух сторон, взаимодействие которых состоит в том, что арендодатель передаёт, а арендатор принимает во владение и пользование недвижимое имущество без права собственности на него;

- ограничение во времени пользования взятым внаём имуществом, которое подлежит по окончании срока аренды возврату арендодателю. В случае выкупа арендатором недвижимого объекта арендные отношения прекращаются и переходят в сферу купли–продажи;

- возмездный характер отношений сторон: арендатор всегда платит за пользование имуществом.

В договорах аренды *существенным в силу закона* считаются условия о предмете (объекте) аренды и размерах арендных платежей.

Предметом договора аренды недвижимости является конкретный объект – земельный участок, здание (сооружение) либо часть площадей – отдельное помещение. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору. При отсутствии этих данных договор считается не заключённым сторонами (п.3 ст.607 ГК РФ). К тому же в договоре необходимо указать адрес и площадь сдаваемых в аренду помещений. Данные по арендуемой площади необходимы также в связи с тем, что арендная плата часто устанавливается из расчёта определённой денежной суммы за каждый квадратный метр. В приложении к договору аренды должны содержаться поэтажный план и экспликация арендуемых помещений. Нередко помещения сдаются в аренду вместе с находящимися в них движимым имуществом – оборудованием, мебелью, приборами служебного пользования и т.д. В этом случае договор должен содержать обязательное указание о сдаче в аренду вместе с недвижимостью указанного имущества. Перечень имущества прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

Передача объекта аренды арендатору производится *по акту приёма–передачи*. Этот документ при аренде недвижимости необходим в силу прямого указания закона: обязанность арендодателя по предоставлению имущества арендатору считается выполнено лишь после подписания передаточного акта. Акт может заменить и другой документ, подписанный обеими сторонами, свидетельствующий о произведённой передаче имущества во временное владение или пользование арендатору. Подобным же образом объект недвижимости должен быть возвращён арендодателю по окончании срока аренды.

В разделе «Предмет договора» должна быть указана цель сдачи имущества в аренду – например, помещение под склад, офис и т.п. Согласно ст.615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды и целевым назначением имущества. Чёткое определение целевого назначения передачи в аренду объекта служит в первую очередь охране интересов арендодателя: с арендатором, пользующимся имуществом не в соответствии с целевым назначением, на основании п.3 ст.615

ГК РФ может быть расторгнут договор аренды, и арендодатель вправе предъявить к нему иск о возмещении убытков. Необходимо учитывать и тот факт, что неправильная эксплуатация помещений нередко приводит к необходимости проведения капитального ремонта, который по общему правилу является обязанностью арендодателя. Изменение целевого использования жилых помещений и земельных участков арендатором вообще не допускается.

В этом же разделе договора может быть предусмотрено ограничение права арендатора на сдачу имущества в субаренду (поднаём). В соответствии со ст.615 ГК РФ арендатор имеет право заключать договор субаренды только с согласия арендодателя. Если же арендодатель заранее не желает, чтобы его имущество подлежало в дальнейшем передаче в субаренду третьим лицам, он может сделать это путём включения в договор соответствующей оговорки.

Запрещена передача в субаренду участков лесного фонда. Коммерческие организации не могут передавать арендованное имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся учредителем этой организации, участником, руководителем, членом её органов управления и контроля. Договор субаренды как производный от основного не может быть заключён на срок, превышающий срок договора аренды, и не может предоставлять субарендатору больше прав, чем имеет арендатор. В силу этой зависимости досрочное прекращение арендных отношений влечёт за собой и прекращение субаренды. В то же время закон защищает интересы добросовестного субарендатора. При досрочном расторжении договора аренды субарендатор вправе претендовать на заключение самостоятельного договора аренды на то имущество, которое находилось у него в пользовании. Сущность такого подхода в том, что договор субаренды заключается с согласия арендодателя, и последний не должен ухудшать положение добросовестного субарендатора даже тогда, когда основной договор расторгается. Новый договор с субарендатором заключается с учётом условий досрочно расторгнутого договора аренды.

В договоре аренды согласовываются сроки, порядок и условия внесения арендной платы арендатором. Если они не определены договором, то считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (п.1 ст.614 ГК РФ). В ГК РФ содержится норма, направленная на защиту интересов арендатора от произвольного завышения арендных платежей арендодателем. В соответствии

с п.3 ст.614 ГК РФ запрещено частое изменение размера арендной платы (более одного раза в год) по соглашению сторон договора.

Ограничение изменения размера арендной платы – норма императивная (п.1 ст.422 ГК РФ), и стороны не могут изменить её соглашением сторон. Поскольку аренда предусматривает временное владение и пользование недвижимостью, срок аренды по общему правилу определяется соглашением сторон. В то же время допускается заключение договора аренды без твёрдого установления срока его действия, т.е. *на неопределённый срок*. В таком случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

Для аренды отдельных видов недвижимого имущества – природных объектов – законом установлены максимальные (предельные) сроки. В ст.10 Закона о недрах предельные сроки дифференцированы в зависимости от целей использования: до пяти лет – для геологического изучения, до 20 лет – для добычи полезных ископаемых и в целях, не связанных с добычей, до 25 лет – при совмещении разных видов пользования. Предельный срок аренды участков лесного фонда – 99 лет (ст. 31 Лесного кодекса РФ).

Если в договоре аренды, для которого установлен предельный срок, период его действия не определён, то он действует до истечения предельного срока при условии, что до этого момента ни одна из сторон не заявит о своём отказе от договора. При заключении такого договора на срок, превышающий предельный, он считается заключённым на установленный законом срок. Нерешённой остаётся в теории важнейшая составная часть арендных отношений – продолжительность аренды земли, оказывающая существенное воздействие на состояние и плодородие почвы.

Представляется целесообразным выделить три уровня продолжительности аренды: минимальный, оптимальный и максимальный. Если руководствоваться не субъективными, а объективными критериями, то за основу определения их длительности можно принять соответственно технологические (технические), социально– экономические признаки и юридические правовые нормы.

Минимальный срок аренды пашни должен быть не меньше периода ротации наиболее эффективных в данных условиях севооборотов, являющихся на современном этапе необходимым элементом рациональной системы земледелия и неперенным условием полу-

чения высоких урожаев экологически чистой продукции. Разнообразие видов и типов применяемых севооборотов по зонам и районам страны определяет и объективное разнообразие минимальных сроков аренды земли.

Оптимальный срок аренды земли можно определить по продолжительности активной трудовой жизни одного поколения людей, имеющих, как известно, физиологический и социальный предел. По действующим нормам он установлен в 25 – 30 лет. В этот период человек в основном реализует свои творческие и физические возможности.

Максимальный срок аренды земли обуславливается юридическими нормами. Во всём мире он принят в 99 лет.

Предельный срок сдачи в аренду зданий и сооружений объективно определяется нормативным периодом их предстоящей службы с учётом износа, а всего предприятия – периодом обновления технологической структуры производства.

По истечении срока договора арендатор имеет *преимущественное право* на возобновление арендных отношений на новый срок при условии:

- надлежащего исполнения своих обязанностей по ранее заключённому договору (использовал имущество по назначению, не допускал ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и др.);
- согласия заключать договор на условиях, предлагаемых другими претендентами на аренду объекта;
- письменного уведомления арендодателя о своём намерении в срок, указанный в договоре, а если он не определён, то в разумный срок до окончания договора.

При заключении договора на новый срок условия его могут быть изменены по соглашению сторон. Это относится к любым условиям, в том числе к размеру арендной платы. Положение о возможности изменения арендной платы не чаще одного раза в год в данном случае не применяется, поскольку оно касается пересмотра размера арендных платежей в период действия договора, а здесь стороны оформляют новый договор и не связаны условиями прежнего.

Право арендатора на возобновление арендных отношений может быть защищено в судебном порядке. Если известно, что арендодатель намерен сдавать имущество в аренду в дальнейшем, но от воз-

обновления договорных отношений с прежним арендатором уклоняется, последний может предъявить иск о принуждении арендодателя заключить договор на новый срок. Законом предусмотрены дополнительные способы защиты прав и интересов добросовестного арендатора. Если арендодатель отказал в возобновлении договора на новый срок, но в течение года заключил договор с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключённому договору и возмещения убытков, причинённых отказом возобновить с ним договор. Если же после истечения срока действия договора арендатор продолжает пользоваться взятым внаём объектом без заключения нового договора, а арендодатель не возражает, договор считается возобновлённым на неопределённый срок.

Особенность договора *аренды зданий и сооружений* состоит ещё в том, что он регулирует одновременно отношения двух видов:

- по поводу владения и пользования этими объектами недвижимости;
- связанные с использованием части земельного участка, занятого арендуемым зданием.

Дело в том, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка. В

случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продаётся другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением, необходимым для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка. В практике использование земли, на котором расположено арендуемое здание, производится на основании отдельного договора (соглашения), который заключается с соответствующим территориальным земельным комитетом. Заключённый договор на право пользования землёй – основание для производства земельных платежей собственнику земельного участка.

Договор аренды недвижимого имущества заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами, и вступает в силу после государственной регистрации. Договор аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации, если он заключён на срок не менее одного года. Арендный договор приобретает практическое значение только в случае, если в нём чётко определены права и обязанности сторон, вступивших в деловые отношения. Конечно, в зависимости от вида и объекта аренды и конкретных особенностей сделки права и обязанности сторон по ряду позиций могут определяться специальным законодательством (например, Жилищным кодексом РФ и др.), достигнутой договорённостью и иметь частное значение лишь для данного случая.

Кроме индивидуально устанавливаемых норм многие правовые положения, вытекающие из любого законодательно урегулированного статуса арендатора и арендодателя, имеют универсальный характер и могут быть рекомендованы для более широкого применения.

Обязанности арендатора недвижимости. Арендатор обязан:

- использовать объект по прямому назначению;
- содержать объект и прилегающую территорию в надлежащем исправном санитарном и противопожарном состоянии;
- в установленные сроки вносить арендную плату, налоги на недвижимость в оговоренных случаях, нести другие расходы по содержанию объекта;
- не препятствовать собственнику в осмотре и проверке состояния объекта;

- своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендованного имущества;
- письменно сообщать о предстоящем освобождении объекта и сдать его по акту в исправном состоянии;
- не производить перепланировок объекта без письменного согласия собственника;
- при прекращении договора передать арендодателю безвозмездно все согласованные улучшения объекта, неотделимые без вреда для него, предусмотренные договором, или получить возмещение стоимости этих улучшений;
- застраховать недвижимое имущество, если иное не предусмотрено договором.

Права арендатора недвижимости. Арендатор имеет право:

- с согласия собственника сдать объект в субаренду, передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, внести свои права аренды в залог или в уставный капитал хозяйственных организаций;
- при обнаружении недостатков в объекте аренды:
 - потребовать от арендодателя безвозмездно устранить недостатки либо соразмерно уменьшить арендную плату или возместить свои расходы на устранение недостатков;
 - непосредственно удержать суммы понесённых расходов на устранение обнаруженных недостатков, уведомив об этом собственника;
 - произвести капитальный ремонт объекта за свой счёт (если нет иного в договоре или законе) и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или засчитать её в уменьшение арендной платы;
 - досрочно расторгнуть договор.
- при непредоставлении собственником объекта аренды в срок
 - потребовать от него это имущество и возмещение убытков из-за задержки;
 - потребовать уменьшения арендной платы;
 - выкупить объект аренды, если это предусмотрено договором;
 - возобновить договор аренды преимущественно перед другими претендентами:
 - когда в силу обстоятельств, не зависящих от арендатора, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущество существенно ухудшились. К ним относятся так

называемые обстоятельства непреодолимой силы, например, явления стихийного характера (наводнения, заносы, пожары), военные действия;

- когда арендатором обнаружены дефекты арендованного имущества, за которое отвечает арендодатель;
- когда арендодатель при заключении договора аренды не предупредил арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;
- когда арендодателем нарушены обязанности по производству капитального ремонта.

Обязанности арендодателя недвижимости. Арендодатель обязан:

- передать арендатору объект в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению вместе со всеми его принадлежностями и документами;
- предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект (сервитуте, залоге и т.д.);
- производить капремонт объекта за свой счёт, если иное не предусмотрено договором или законом;
- участвовать в согласованном порядке в создании необходимых условий для эффективного использования объекта недвижимости;
- в случае аварии не по вине арендатора оказывать содействие по устранению её последствий.

Права арендодателя недвижимости. Арендодатель имеет право:

- произвести замену объекта аренды по требованию арендатора или безвозмездно устранить обнаруженные в объекте недостатки;
- собственности на объект аренды;
- проверять на месте состояние и использование объекта аренды;
- потребовать досрочного внесения арендной платы за два периода подряд при нарушении арендатором сроков оплаты;
- потребовать досрочного расторжения договора аренды судом, если арендатор:
 - пользуется объектом с нарушениями условий договора и назначения имущества;
 - существенно ухудшает объект аренды;
 - более двух раз подряд не вносит арендную плату;

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, если (п.2 ст.612 ГК РФ):

- недостатки им были оговорены при заключении договора аренды;

- недостатки были заранее известны арендатору;

- недостатки должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Существенное значение для аренды недвижимости имеет распределение между сторонами обязанностей по его содержанию, проведению капитального и текущего ремонта.

По закону капитальный ремонт возлагается на арендодателя, а текущий – на арендатора (ст.616 КГ РФ). Это правило действует, если иное не предусмотрено законом или договором. В законодательстве иное распределение обязанностей установлено для договоров проката и аренды предприятий.

Капитальный ремонт необходимо производить в срок, установленный договором, а если он не определён, – в разумный срок. Это означает, что арендодатель, если иное не предусмотрено законом или договором, обязан поддерживать сданное в аренду имущество в состоянии, пригодном для использования по назначению. Если капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, арендодатель должен провести его без промедления (приложение А).

Если по условиям договора амортизационные отчисления остаются у арендатора, то и капитальный ремонт объекта он должен производить сам.

Текущий ремонт проводит арендатор, так как именно он обязан поддерживать имущество в исправном состоянии. Такой ремонт предупреждает преждевременный износ и выход объекта аренды из эксплуатации (Приложение Б). На арендатора возлагаются также расходы по содержанию имущества (например, по уборке арендуемого помещения, оплате коммунальных услуг и пр.).

Отнесение затрат, связанных с неотделимыми улучшениями недвижимого объекта (их нельзя отделить без существенного вреда имуществу), производится исходя из того, осуществлены они с согласия арендатора или нет. В первом случае арендатор имеет право

на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора, а во втором – все произведённые затраты возлагаются на арендатора, поскольку он вправе был вносить какие– либо изменения в арендованное имущество по своему усмотрению (п.3 ст.623 ГК РФ).

Только при аренде предприятия сохраняется право арендатора требовать возмещения неотделимых улучшений независимо от согласия арендатора на их осуществление. Стороны могут предусмотреть в договоре иное распределение затрат по улучшению арендованного объекта с согласия собственника. Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведённые за счёт амортизационных отчислений, являются по закону собственностью арендодателя.

Такой подход легко объясним, имея в виду, что в указанных случаях улучшения проводятся фактически за счёт арендодателя, который по общему правилу должен распоряжаться средствами, отчисляемыми на амортизационные цели (на восстановление соответствующих объектов).

При сдаче недвижимого имущества в субаренду, передаче в залог арендных прав и других ответственным перед арендодателем остаётся арендатор. При перенайме имущества все права и обязанности переходят к новому арендатору.

Права и обязанности по договору аренды недвижимости могут переходить к наследникам. Арендодатель не вправе отказывать наследнику во вступление в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда предоставление имущества в аренду было обусловлено личными качествами арендатора.

Для обеспечения стабильности и надёжности деловых отношений при аренде недвижимости предусматриваются санкции за нарушение договорных обязательств. Односторонний отказ от исполнения договора и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

На арендодателя возлагается ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие или затрудняющие пользование им в соответствии с условиями договора. Ответственность наступает и тогда, когда арендодатель не знал о них во время заключения договора, т.е. при скрытых недостатках. Арендатор в этом случае может потребовать от арендодателя:

– безвозмездного устранения недостатков;

- соразмерного уменьшения арендной платы;
- возмещения расходов на устранение недостатков, если сделает это своими силами, причём указанные расходы могут быть возмещены путём непосредственного удержания соответствующей суммы из арендной платы, но с предварительным уведомлением арендодателя;
- расторжения договора.

Законодательством РФ предусмотрены исключения из общих положений об ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Он не несёт ответственности за недостатки, оговоренные при заключении договора либо заранее известные арендатору. Кроме того, арендодатель не отвечает за недостатки, которые должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра или проверки исправности имущества при его получении. В этой норме речь идёт о явных (скрытых) недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей. Она направлена на то, чтобы побудить арендаторов проводить надлежащую их приёмку и обезопасить арендодателей от притязаний недобросовестных лиц.

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления и пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду недвижимое имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В таких случаях первоначальный арендодатель должен быть заменён новым владельцем вещного права на данный объект.

Основания расторжения договора арендодателем:

- использование нанимателем имущества не по назначению, с существенными нарушениями условий договора;
- существенное ухудшение арендатором качества арендованного имущества;
- несвоевременное внесение арендной платы (невнесение платы в установленный срок более двух раз подряд);
- невыполнение арендатором принятых на себя (или возложенных на него законодательством) обязательств по ремонту арендованного имущества в установленный (разумный) срок.

Но арендодатель вправе обратиться с соответствующим иском только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок. Если такой

попытки урегулировать отношения с арендатором не будет, суд откажет в принятии к рассмотрению иска о расторжении договора.

По требованию арендатора досрочное расторжение договора возможно:

- при непредоставлении арендатору в пользование имущества, предусмотренного договором, либо создании препятствий для пользования им в соответствии с назначением;

- при выявлении в имуществе, переданном арендатору, недостатков, препятствующих пользованию им, за которые арендодатель несёт ответственность;

- при непроведении арендодателем в положенный срок капитального ремонта имущества, обязанность проведения которого возлагается на него;

- при непригодности имущества для использования в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает.

На арендатора не возлагается обязанность предварительно направлять контрагенту письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение в разумный срок. Однако до обращения в суд он должен направить арендодателю предложение расторгнуть договор и может предъявить соответствующий иск лишь в случае отказа от этого предложения либо неполучения ответа на него в установленный срок. Такой срок указывается в предложении, а при его отсутствии – в течение 30 дней.

Ни одна из сторон не несёт ответственности за невыполнение обязательств по договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо их воли и желания, и которые нельзя предвидеть или избежать (форс-мажорные обстоятельства). Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы. Сторона, не исполняющая своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательство по договору. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трёх последовательных месяцев не обнаруживают признаков прекращения, договор может быть расторгнут арендатором и арендодателем путём направления уведомления другой стороне.

Передача нежилых помещений в аренду из городского фонда реализуется, как правило, на основании аукциона или конкурса любому юридическому или физическому лицу. Конкурсная продажа

прав аренды зданий и сооружений применяется в случаях, когда от покупателей требуется выполнение определённых условий в соответствии с требованиями социально-экономического и культурного развития города и функциональным назначением недвижимого имущества. На аукционе право аренды передаётся покупателю, предложившему за него максимальную цену.

Конкурс проводит комиссия, состав которой утверждается распоряжением Департаментом по управлению государственным имуществом города (субъекта Федерации). Заседание конкурсной комиссии является правомочным, если на нём присутствует не менее двух третей от общего количества членов комиссии. Решение конкурсной комиссии считается принятым, если за поставленный на голосование вопрос проголосовало более половины присутствующих членов комиссии. В случае равного разделения голосов председатель конкурсной комиссии имеет решающий голос.

Начальная цена права на заключение договора аренды устанавливается решением конкурсной комиссии в размере, рассчитанной в соответствии с нормативными документами, действующими в данном городе.

Комиссия определяет порядок и сроки проведения конкурса, его условия, оформляемые в виде протокола на проведение конкурса, который утверждает высшее руководство Департамента по управлению государственным имуществом города (субъекта Федерации).

Информационное сообщение о проведении конкурса на приобретение права аренды на объект недвижимости публикуется в печати и специальных информационных бюллетенях не позднее, чем за месяц до объявленной даты проведения конкурса. Оно включает следующие сведения:

- условия передачи в аренду объекта по конкурсу;
- название, место расположения объекта;
- площадь земельного участка и характеристики, расположенных на нём строений;
- начатые инвестиционные проекты, их сметная стоимость и производственные затраты;
- дата, время и место проведения конкурса;
- форма платежа, условия предоставления рассрочки, если она предусмотрена;
- сумма задатка в размере 10% от начальной цены и расчётный счёт, на который он должен быть перечислен;

– адрес и окончательный срок принятия заявок на участие в конкурсе;

– дата, время и порядок ознакомления с объектом;

– номер контактного телефона.

В состав (перечень) условий передачи объекта в аренду по конкурсу включаются в обязательном порядке требования о функциональном назначении помещения, возможностях и условиях перепрофилирования, цели использования. В зависимости от специфики объекта могут быть дополнительно включены:

– минимальные показатели по производству товаров или оказанию услуг как по количеству, так и по ассортименту;

– необходимость обеспечения определённых категорий граждан товарами или услугами в объёмах или стоимости.

В случае несоблюдения поставленных условий передача в аренду объекта нежилого фонда не производится. Для участия в конкурсе по передаче в аренду объектов нежилого фонда (недвижимости) соискатель представляет в конкурсную комиссию заявку на участие с предложением:

– соглашения о задатке;

– уставных документов;

– других документов, определённых условиями проведения конкурса.

Все указанные документы вкладываются и запечатываются в конверт с девизом заявителя.

Во второй конверт вкладываются:

– предложения соискателя по конкурсному объекту;

– технико– экономическое обоснование использования объекта нежилого фонда;

– карточка с «девизом».

Оба конверта передаются в конкурсную комиссию. Окончательный срок приёма заявок на участие в конкурсе – за три рабочих дня до первого заседания конкурсной комиссии. Юридические и физические лица получают статус соискателя после подачи заявки с технико– экономическим обоснованием и внесения задатка, который оформляется соответствующим соглашением в письменной форме за три дня до проведения конкурса.

Соискатель имеет право:

- убедиться до проведения конкурса в соответствии реального состояния объекта информационному бюллетеню;
- участвовать в конкурсе самостоятельно или через своих доверенных представителей;
- приобретать при необходимости копии информационного бюллетеня;
- отказаться от участия в конкурсе не позднее чем за один день до его начала. В этом случае задаток возвращается.

Соискатели конкурса обязаны соблюдать установленные правила, а выигравший конкурс – подписать протокол его итогов. Сведения о лицах, получивших статус соискателя, не оглашаются.

Департамент по управлению государственным имуществом города (субъекта Федерации) или его органы обязаны:

- обеспечить проведение конкурса в соответствии с установленными правилами;
- обеспечить с момента опубликования информационного сообщения участникам конкурса возможность осмотра объектов в определённый срок;
- не разглашать сведений о лицах и организациях, участвующих в конкурсе;
- оформить в 20-дневный срок после предъявления документов, подтверждающих проведение необходимых расчётов, с победителем торгов договор аренды в установленном порядке.

Вскрытие конвертов с поступившими предложениями производится на заседании конкурсной комиссии в назначенный день и час. Одновременно проверяется соблюдение всех формальностей, наличие необходимых сведений и документов.

При процедуре вскрытия и оглашения предложений имеют право присутствовать участники конкурса или их представители, имеющие доверенность. В случае присутствия на заседании конкурсной комиссии всех соискателей конкурса комиссия вправе предложить соискателям при их согласии и провести открытые торги, не вскрывая конвертов с их предложениями.

На заседании конкурсной комиссии сначала вскрываются все конверты с предложениями соискателей. Расшифровка «девиза» победителя, указанного на карточке, производится путём вскрытия конверта, на котором указан тот же «девиз». Остальные конверты с

документами не вскрываются и передаются владельцам. Внесённые задатки возвращаются.

Победителем конкурса является соискатель, предложивший наибольшую цену. При наличии нескольких соискателей, предложивших равную наивысшую цену, проводится повторный конкурс между ними без специального объявления в срок до семи дней. В случае повторения предложения равной цены конкурсная комиссия вправе принять к сведению и учесть другие условия и предложения соискателя, в том числе большие суммы заявленных инвестиций в объект.

По окончании итогового заседания конкурсной комиссии составляется протокол, в котором указываются:

- состав конкурсной комиссии;
- условия конкурса;
- предложения участников конкурса;
- сведения о победителе конкурса;
- проект договора аренды нежилого фонда на условиях конкурса.

Протокол подписывается всеми членами конкурсной комиссии и соискателем – победителем и представляется в Департамент по управлению государственным имуществом города (области). Результаты конкурса доводятся до сведения соискателей и могут быть опротестованы ими в течение пяти календарных дней со дня уведомления. Решения итогового заседания конкурсной комиссии, объявившей победителя конкурса, утверждается высшим руководством Департамента по управлению государственным имуществом города (субъекта Федерации).

Конкурсная комиссия объявляет конкурс не состоявшимся, если в её адрес поступило менее двух предложений по условиям конкурса.

Лицо, получившее право на аренду объекта нежилого фонда по конкурсу, в течение 10 дней перечисляет предложенную им сумму и в течение 15 календарных дней после внесения получает свидетельство и договор на право аренды. По итогам конкурса в печати даётся информация в течение 15 дней о победителе конкурса и условиях передачи в аренду объекта недвижимости.

Предметом аукционных торгов на право аренды объекта недвижимости является лот, в котором указываются:

- характеристика объекта;

- условия договора аренды недвижимости (проект договора);
- начальная цена опциона.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольшую цену в открытых торгах. Он получает право заключить договор аренды на данный объект недвижимости.

С 01.09.2010 арендовать недвижимость федеральной собственности можно только через электронные торги (www.torgi.gov.ru), а с 01.01.2011 на нём размещаются данные о торгах на право заключения договоров аренды недвижимого имущества субъектов РФ и муниципалитетов, что обеспечивает открытость торгов и прямой доступ предпринимателям к арендуемым объектам недвижимости.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие условия договора аренды недвижимости считаются существенными?
2. Обоснуйте минимальный, максимальный и оптимальный сроки аренды земель сельскохозяйственного назначения, зданий и сооружений.
3. Какие права имеет арендатор недвижимого имущества?
4. Перечислите обязанности арендатора недвижимости.
5. Охарактеризуйте права и обязанности арендодателя недвижимых объектов.
6. Каков порядок изменения и расторжения договора аренды недвижимого имущества?
7. Расскажите о механизме продажи прав аренды недвижимого имущества.

4 ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Наем и аренда в жилищной сфере

В настоящее время принято различать четыре вида передачи жилых помещений во временное и бессрочное владение и пользование: *социальный наём, коммерческий наём, аренда и поднаём*. У них много общих, единых положений и свойств, но есть и особенности, которые полезно знать и учитывать как в предпринимательской деятельности, так и в жизни людей.

По *договору социального найма* предоставляются жилые помещения из государственного и муниципального фондов в пределах установленной нормы для бессрочного проживания граждан. Объектом договора социального найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания в виде отдельной квартиры или её части (комнаты), благоустроенное применительно к условиям соответствующего города (села) и отвечающее санитарным и техническим нормам, предоставляемое из жилого фонда социального использования.

При определении пригодности для постоянного проживания жилых домов (независимо от группы их капитальности) и жилых помещений учитываются их физический износ, повреждения несущих конструкций, недостатки планировки и уровня внутреннего благоустройства, а также санитарные требования.

К непригодным для постоянного проживания жилым домам относятся:

- каменные дома с физическим износом свыше 70%;
- деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%.

Независимо от физического износа к непригодным для проживания относятся жилые дома:

- расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зон с особыми условиями, запрещённых к застройке санитарными нормами и правилами;
- расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обоганительных фабрик; зонах оползней, селевых

потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;

- получившие повреждения в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадок и т.п., если эти повреждения нельзя устранить, обеспечивая одновременно соблюдение требований санитарных норм и правил к жилым домам с особыми условиями строительства и эксплуатации;

- прилегающие к воздушной линии электропередач переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряжённость электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл. Вокруг проводов ЛЭП возникает электромагнитное поле промышленной частоты (ЭППЧ), которое распространяется на десятки метров и негативно воздействует на все биологические объекты. Даже кратковременное облучение (минуты) ведёт к негативной реакции организма людей, а у ряда аллергиков развивается реакция по типу эпилептической. При длительном пребывании (месяцы) в электромагнитном поле ЛЭП могут возникать заболевания сердечно–сосудистой и нервной систем организма человека;

- в случаях превышения максимально допустимого уровня звука и проникающего шума в комнатах и квартирах в дневное время суток 55дБ, в ночное – 45 дБ;

- комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы и если его нельзя снизить проектными инженерными решениями;

- жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки;

- бараки – 1 – 2-этажные жилые строения, предназначенные для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом (как правило, это деревянные строения, срок службы которых – 10–20 лет). Такого типа строения, планировка которых претерпела реконструкцию, после чего они стали пригодными для посемейного заселения, а также жилые здания из сборно-щитовых и каркасно-защитных конструкций квартирного типа относятся к малоценному, но жилому фонду. Непригодность последних устанавливается в общем порядке;

– жилые дома, которым угрожает авария (обрушение) из-за предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

– после аварии, пожара, стихийного бедствия – в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения;

– жилые дома, техническая эксплуатация которых невозможна.

Непригодными для постоянного проживания считаются жилые помещения:

А) в жилых домах, признанных непригодными для проживания;

Б) в жилых домах, где находятся предприятия, учреждения и оборудование, эксплуатация которых запрещена санитарными нормами и правилами, поскольку приводит к возникновению в жилых домах вибрации, шумов, превышающих нормы, а также к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности, в том числе если вывести указанные производства из здания не представляется возможным;

В) имеющие дефекты планировки;

Г) санитарно-гигиенические условия которых не отвечают утверждённым показателям;

Д) находящиеся в аварийном состоянии – в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плит, балок, колонн, панелей и т.д.).

В индивидуальном порядке определяется, пригоден либо нет для постоянного проживания жилой дом, в котором часть жилых помещений уже непригодна для постоянного проживания. При этом учитываются размер и характер полноценной и неполноценной площади, физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию здания, возможность обеспечения нормальных условий проживания и другие конкретные обстоятельства.

Заключению договора *социального найма* предшествуют административные действия: выявление и проверка нуждаемости малоимущих граждан в улучшении жилищных условий, оценка их материальной и имущественной обеспеченности, постановка на очередь, выделение жилья, заселение и т.д.

Малоимущими граждан признают органы местного самоуправления в порядке, установленном законодательством субъекта РФ, с учётом:

- дохода на каждого члена семьи;
- стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

При определении имущественной обеспеченности могут учитываться имеющиеся у членов семьи:

- жилые дома, дачи, садовые домики, гаражи;
- автомобили, мотоциклы, моторные лодки, другие транспортные средства;
- предметы антиквариата и искусства, ювелирные изделия;
- паенакопления в жилищно-строительных, гаражно-строительных и дачно-строительных кооперативах;
- банковские вклады;
- стоимость имущественных и земельных долей (паев), валютные ценности и ценные бумаги в их стоимостном выражении;
- земельные участки.

Уровень малообеспеченности граждан контролируется каждые три года в течение всего срока ожидания социального жилья. Если материальное положение семьи в дальнейшем повышается или появляется возможность продать имеющееся имущество и взять кредит для покупки жилья, то она будет исключена из очереди.

Договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. При социальном найме жилая площадь предоставляется малоимущим гражданам, поставленным на учёт по улучшению жилищных условий, а также иным категориям граждан, признанным по закону нуждающимися в жилых помещениях, на основании договора или выписки из решения органа исполнительной власти в порядке очерёдности. Договор социального найма может быть заключён только на свободное жилое помещение.

При заключении договора должны быть предъявлены паспорта (свидетельства о рождении) или другие заменяющие их документы на всех членов семьи, подлежащих вселению в квартиру, а также письменное согласие, заверенное в установленном порядке, всех совершеннолетних членов семьи на переселение в предоставленное жилое помещение.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий по договору социального найма признаются граждане:

- не имеющие жилой площади в собственности или по социальному найму;
- имеющие обеспеченность на одного члена семьи ниже установленной учётной нормы (18 м² общей площади для отдельных квартир);
- проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в их составе имеются больные, страдающие тяжёлыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно;
- проживающие в жилых помещениях, признанные непригодными для постоянного проживания, независимо от размеров занимаемого жилого помещения (ст.51 ЖК РФ);
- малообеспеченные граждане.

Для постановки на учёт по улучшению жилищных условий гражданин должен подать заявление в Департамент жилищной политики и жилищного фонда, которых сам запросит у других организаций (Департамента социальной защиты населения, районной управы) следующий пакет документов:

- документы, удостоверяющие личность заявителя и личность каждого из членов его семьи (паспорт или иной документ, удостоверяющий личность);
- документы, подтверждающие гражданское состояние и состав семьи гражданина (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, свидетельство о рождении детей, решение об усыновлении (удочерении), решение суда об определении состава семьи, свидетельство о смерти);
- документы, подтверждающие право гражданина быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно:
 - выписка из лицевого счёта квартиросъёмщика;
 - копия финансового лицевого счёта;
 - документ, подтверждающий право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения);
 - свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, подлежащее налогообложению;
 - справка налогового органа, подтверждающая сведения о стоимости принадлежащего на правах собственности гражданину и членам его семьи имущества, подлежащего налогообложению;

- документы, подтверждающие доходы членов семьи гражданина или одиноко проживающего гражданина (справка по форме 2–НДФЛ);

- выписка из ЕГРПН о наличии в собственности заявителя и членов его семьи жилого помещения, а также о совершённых заявителем и членами его семьи сделках с жилыми помещениями за последние пять лет;

- технический (кадастровый) паспорт на жилое помещение;

- медицинское заключение для заявителей, страдающих одной из тяжёлых форм хронических заболеваний и имеющих в связи с этим право на предоставление дополнительной площади жилого помещения;

- документы, подтверждающие несоответствие жилого помещения установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

- документы, подтверждающие право заявителя на льготы или дополнительную площадь по основаниям, установленным законодательством РФ;

- акт проверки жилищных условий заявителя.

Предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на учёте по улучшению жилищных условий по договорам социального найма, производится в общем порядке и с учётом имеющегося у них жилья, как занимаемого по месту регистрации, так и принадлежащего им на праве собственности. Проверка данных о наличии у граждан жилой площади, а также о сделках по её отчуждению при предоставлении жилья является обязательной для органов, осуществляющих учёт граждан и предоставление им жилой площади. При ухудшении жилищных условий (путём обмена, мены, раздела жилой площади, отчуждения имеющегося в собственности жилья), в результате чего на каждого проживающего стало приходиться менее нормы, установленной для постановки на учёт по улучшению жилищных условий, граждане могут быть поставлены на учёт для получения жилья по договору социального найма лишь через пять лет после намеренного ухудшения жилищных условий.

Не считается ухудшением жилищных условий:

- расторжение договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением по инициативе получателя ренты;

- отказ от принятия дара одаряемым, отказ дарителя от исполнения договора дарения;

– признание сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке.

Проверка данных о наличии у граждан жилого помещения, а также о сделках по его отчуждению при предоставлении жилого помещения является обязательной.

Пороговое значение доходов и расчётной стоимости имущества гражданина в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма помещения муниципального жилого фонда (ПЗ) устанавливается по следующей формуле:

$$\text{ПЗ} = \text{НП} \times \text{СС} / \text{Т};$$

где НП – норма предоставления площади жилого помещения на одного гражданина, установленная органом местного самоуправления в соответствующем муниципальном образовании; СС – среднее значение рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения в городе; Т – расчётный период накопления – период времени, необходимый для накопления средств, достаточных для приобретения жилого помещения.

Из суммы среднедушевого дохода и стоимости имущества гражданина или одиноко проживающего гражданина исключается величина прожиточного минимума для данного региона и сумма оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Определение стоимости недвижимого имущества (земельных участков, строений, сооружений) и транспортных средств производится на основании данных налоговых органов по месту жительства граждан, а также по месту нахождения принадлежащего им имущества, подлежащего налогообложению.

При исчислении среднедушевого дохода семьи гражданина и дохода одиноко проживающего гражданина в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма помещений муниципального жилищного фонда учитываются следующие виды доходов:

– все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчёте среднего заработка;

– средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;

- компенсация, выплачиваемая государственным органом или общественным объединением за время исполнения государственных или общественных обязанностей;

- выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства при увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников;

- социальные выплаты из бюджетов всех уровней, государственных внебюджетных фондов и других источников, к которым относятся:

- пенсии, компенсационные выплаты (кроме компенсационных выплат неработающим трудоспособным лицам, осуществляющим уход за нетрудоспособными гражданами) и дополнительное ежемесячное материальное обеспечение пенсионеров;

- стипендии, выплачиваемые обучающимся в учреждениях начального, среднего и высшего профессионального образования, аспирантам, докторантам, обучающимся с отрывом от производства в аспирантуре и докторантуре при образовательных учреждениях высшего профессионального образования и научно– исследовательских учреждениях, слушателям духовных учебных заведений, а также компенсационные выплаты указанным категориям граждан в период их нахождения в академическом отпуске по медицинским показаниям;

- пособие по безработице, материальная помощь и иные выплаты безработным гражданам, а также стипендия и материальная помощь, выплачиваемые гражданам в период профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по направлению органов службы занятости, выплаты безработным гражданам, принимающим участие в общественных работах, и безработным гражданам, особо нуждающимся в социальной защите;

- пособие по временной нетрудоспособности;

- ежемесячное пособие на ребёнка;

- пособие по беременности и родам;

- ежемесячное пособие на период отпуска по уходу за ребёнком до достижения им возраста 1,5 лет и ежемесячные компенсационные выплаты гражданам, состоящим в трудовых отношениях на условиях трудового договора и находящимся в отпуске по уходу за ребёнком до достижения им 3–летнего возраста;

– ежемесячное пособие супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту в период их проживания с супругами в местностях, где они вынуждены не работать или не могут трудоустроиться в связи с отсутствием возможности трудоустройства по специальности и были признаны в установленном порядке безработными, а также в период, когда супруги военнослужащих вынуждены не работать по состоянию здоровья детей, связанному с условиями проживания по месту воинской службы супруга, если по заключению учреждения здравоохранения их дети до достижения возраста 18 лет нуждаются в постоянном уходе;

– ежемесячные страховые выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

– надбавки и доплаты ко всем видам выплат, указанных в настоящем пункте;

– денежное довольствие военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел РФ, учреждений органов уголовно– исполнительной системы Министерства юстиции РФ, таможенных органов РФ и других органов правоохранительной службы, а также дополнительные выплаты, носящие постоянный характер, и продовольственное обеспечение (денежная компенсация взамен продовольственного пайка), установленные законодательством РФ;

– оплата работ по договорам, заключаемым в соответствии с гражданским законодательством РФ;

– материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам, в том числе бывшим, уволившимся в связи с выходом на пенсию по инвалидности или по возрасту;

– доходы от занятий предпринимательской деятельностью, включая доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства;

– доходы по акциям и другие доходы от участия в управлении собственностью организаций;

– алименты, получаемые членами семьи гражданина или одиноко проживающим гражданином;

– проценты по банковским вкладам;

– наследуемые и подаренные денежные средства;

– денежные выплаты, предоставляемые гражданам в качестве мер социальной поддержки и связанные с оплатой жилого помещения, коммунальных и транспортных услуг (или) в виде денежных выплат;

- компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемые отдельным категориям граждан;

- денежные средства из любых источников, направленные на оплату обучения гражданина или членов его семьи в образовательных учреждениях;

- доходы охотников– любителей, получаемые от сдачи добытых ими пушнины, мехового или кожевенного сырья или мяса диких животных;

- суммы ежемесячных денежных выплат и компенсаций различным категориями граждан;

- суммы предоставленной государственной социальной помощи.

Из дохода семьи исключаются суммы уплачиваемых алиментов.

В доходы семьи не включаются доходы следующих лиц:

- военнослужащих, проходящих военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат и матросов, а также военнослужащих, обучающихся в военных образовательных учреждениях профессионального образования и не заключивших контракт о прохождении военной службы;

- лиц, отбывающих наказание в виде лишения свободы, лиц, в отношении которых применена мера пресечения в виде заключения под стражу, а также лиц, находящихся на принудительном лечении по решению суда;

- лиц, пропавших без вести и находящихся в розыске;

- лиц, находящихся на полном государственном обеспечении.

Для этих категорий граждан учитываются доходы, получение которых не связано с местом их пребывания: доходы по вкладам в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, доходы по сдаче внаём, поднаём или аренду имущества и иные аналогичные доходы.

При исчислении среднедушевого дохода семьи из общего состава членов семьи гражданина исключаются совершеннолетние трудоспособные граждане (кроме учащихся по очной форме обучения в образовательных учреждениях всех типов до окончания обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет), не имеющие доходов в течение расчётного периода.

Доходы семьи гражданина или одиноко проживающего гражданина учитываются в размере, остающемся после уплаты всех налогов и сборов в соответствии с законодательством РФ за расчётный

период, равный одному календарному году, непосредственно предшествующему месяцу подачи заявления в орган местного самоуправления о признании малоимущим.

При расчёте дохода каждого члена семьи все доходы учитываются в месяце фактического их получения, который входит в расчётный период.

Суммы оплаты сезонных, временных и других видов работ, выполняемых по срочным трудовым договорам, доходов от исполнения договоров гражданско– правового характера, а также доходов от предпринимательской деятельности делятся на количество месяцев, за которые они получены, и учитываются в доходах семьи гражданина или одиноко проживающего гражданина за те месяцы, которые приходятся на расчётный период.

Доходы, полученные членом крестьянского (фермерского) хозяйства, учитываются исходя из размеров, установленных заключённым в определённом законодательством РФ порядке соглашением (договором) между членами крестьянского (фермерского) хозяйства об использовании плодов, продукции и доходов, которые получены в результате деятельности этого хозяйства.

Суммы дохода от сдачи в аренду (наём) недвижимого и иного имущества делятся на количество месяцев, за которые они получены, и учитываются в доходах семьи гражданина или одиноко проживающего гражданина за те месяцы, которые приходятся на расчётный период.

Учёт доходов одиноко проживающего гражданина и установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина, исчисляется на основании сведений о составе семьи, доходах членов семьи или одиноко проживающего гражданина, указанных в документах, представляемых для признания граждан малоимущими.

Размер среднемесячного дохода каждого члена семьи исчисляется путём деления суммы его доходов, полученных в течение расчётного периода, на число месяцев, в течение которых он имел эти доходы.

Отказ гражданам в принятии на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается по следующим основаниям:

– не были представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

– были представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

– если не истёк установленный 5– летний срок со дня, когда гражданин совершил намеренные действия, в результате которых он ухудшил свои жилищные условия в целях признания его нуждающимся в жилом помещении.

Социальная норма жилой площади – минимальный размер общей площади жилого помещения, установленный органом местного самоуправления в зависимости от уровня обеспеченности жилыми помещениями.

Учётная норма площади жилого помещения – минимальный размер, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан жилой площадью в целях принятия их на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Наймодателем по договору социального найма жилых помещений государственного или муниципального фонда является собственник либо уполномоченный им орган, или уполномоченное им лицо (наймодатель) – дирекция единого заказчика, или иное юридическое лицо.

Нанимателями могут быть только физические лица (граждане), относящиеся к категории нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилого фонда социального использования в соответствии с установленным перечнем.

Жилая площадь по социальному найму предоставляется на основании решения органа исполнительной власти с последующим заключением договора в письменной форме в течение 10 дней.

В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Они имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между такими гражданами и нанимателем определяются законодательством РФ. Наниматель несёт ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Они являются сонанимателями жилого помещения. К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя и другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если они внесены в качестве

членом семьи, их дети и родители (ст.31, 69 ЖК РФ). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

Наниматель обязан:

1) Использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания и содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать в соответствующую аварийную службу;

2) Бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям, не допускать выполнения работ в жилом помещении, приводящих к его порче;

3) Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифта, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определённые жилищно- эксплуатационной организацией.

4) Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

5) Экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

6) Производить своевременно, но не реже одного раза в пять лет, текущий ремонт занимаемого помещения и мест общего пользования в квартире;

7) Устранять за свой счёт повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену повреждённого санитарно-технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

8) Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лод-

жий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения;

9) Пользоваться жилым помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нём граждан, соседей;

10) Вносить ежемесячно, не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца, квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и другие услуги) по утверждённым в установленном порядке тарифам;

11) Соблюдать правила общежития. Пользоваться телевизорами, радиоприёмниками и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 должна соблюдаться полная тишина;

12) Ежедневно убирать лестничные клетки и коридоры в одно- и двухэтажных жилых домах квартирного типа в соответствии с графиком, установленным жильцами дома, исходя из количества жильцов, проживающих в этом доме;

13) Информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилыми помещениями по договору социального найма;

14) Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов госконтроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения и оборудования, а также для проведения ремонта;

15) Нести иные обязанности согласно ЖК РФ и законодательству РФ.

Наниматель имеет право:

1) Пользоваться помещением;

2) Вселять в занимаемое им жилое помещение, даже если общая площадь жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учётной нормы, своего супруга, детей, родителей, а других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц – с письменного согласия наймодателя и членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

3) С письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно

отсутствующих, производить в установленном порядке обмен или замену занимаемого жилого помещения;

4) Сохранять жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи при условии и случаях, предусмотренных законом (ст.71 ЖК РФ). Жилая площадь, которая сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи, не считается излишней;

5) Сдавать в поднаём занимаемое жилое помещение или часть его в случаях и в порядке, установленных ЖК РФ, а также правилами сдачи жилого помещения вподнаем. Если жилая площадь систематически сдаётся в поднаем, сдаваемое изолированное жилое помещение может быть изъято в судебном порядке;

6) Использовать жилое помещение наряду с проживанием для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;

7) Разрешать по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи временное проживание в находящемся в их пользовании жилым помещением другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением. Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади;

8) С согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения;

9) Требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, предоставления коммунальных услуг и участия в содержании общего имущества многоквартирного дома;

10) Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством. При осуществлении своих прав наниматель не может использовать жилое помещение в ущерб интересам общества;

11) Если общая площадь на одного члена семьи превышает норму предоставления, может обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении меньшего по размеру жилого помещения.

Наймодатель обязан:

1) Передать нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии и свободное от прав иных лиц;

2) В соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилого фонда систематически производить осмотр жилых помещений и профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них:

- принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- своевременно производить в квартире нанимателя необходимый капитальный ремонт, заменять вследствие нормального износа основные конструкции дома, двери, оконные переплёты, полы, ремонтировать санитарно-техническое и иное оборудование;

3) Обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (ст.65 ЖК РФ);

4) Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма, например:

- исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире нанимателя не позднее трёх дней по получении заявления нанимателя, а в случае аварии – немедленно;

- производить ежедневную уборку подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов, а также придомовой территории;

- предоставлять нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведён без выселения нанимателя) другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, не расторгая при этом настоящего договора. Переселение нанимателя и членов его семьи их занимаемого ими жилого помещения на другую жилплощадь и обратно (по окончании ремонта) производится наймодателем за его счёт;

- своевременно проводить подготовку жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, к эксплуатации в зимних условиях.

При *найме (коммерческом найме)* из государственного или муниципального жилого фонда в отличие от социального жилого помещения предоставляется:

- без ограничения площади;

- за договорную коммерческую плату;

- на определённый срок – до пяти лет (а не бессрочно).

Наряду с общими для обоих видов жилищного найма ГК РФ (гл.35) установлены правила в отношении коммерческого найма, которые применяются к социальному найму только в том случае, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

В договоре коммерческого найма указываются постоянно проживающие с нанимателем лица, которые в отличие от условий социального найма *не обязательно должны входить в состав членов его семьи*.

Вселение в жилое помещение в качестве постоянно проживающих лиц, не указанных в договоре коммерческого найма, допускается с согласия наймодателя, нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при условии соблюдения нормы жилой площади. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Объектом договора найма может быть не только изолированное государственное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (комнаты), но и жилой дом или его часть, а также служебные жилые помещения. В наём могут передаваться служебные жилые помещения только сотрудникам государственных органов, не обеспеченные жильём, на срок прохождения ими государственной гражданской службы. Жилое помещение, передаваемое по договору найма, должно быть свободно от любых обязательств.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

До выплаты всей стоимости квартиры сдача жилого помещения внаём не означает одновременно передачу права собственности на него. В общем же случае переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора найма.

Нанимателем жилого помещения по договору найма может быть любое дееспособное физическое лицо, постоянно проживающее в городе, при условии соблюдения Правил о порядке регистрации и снятии граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства.

Договор найма жилого помещения может быть *расторгнут в судебном порядке* по требованию наймодателя в случаях:

– невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а

при краткосрочном найме – в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

– разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определённого судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Договор найма жилого помещения может быть *расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон* в договоре:

– если помещение перестаёт быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

– в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством. Если наниматель жилого помещения и другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушений. В случае, если нарушения не прекращены, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения и выселить всех проживающих в нём лиц.

По *договору поднайма жилого помещения* наниматель с согласия наймодателя и проживающих с ним членов семьи передаёт на срок часть или всё нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остаётся наниматель.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии возмездности и соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

Срок договора поднайма жилого помещения определяется сторонами договора, если срок не установлен в договоре, то считается заключённым на один год. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения, на который не распространяются

правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Аренда в отличие от найма существует в отношениях между собственником жилья и юридическим лицом, которое может использовать жилое помещение только для проживания граждан в порядке субаренды (ст.671 ГК РФ). Договор аренды заключается в письменной форме максимум на пять лет и подлежит государственной регистрации.

Арендодателем жилого фонда государственной и муниципальной собственности выступает уполномоченный исполнительная властью орган.

Права и обязанности сторон арендных отношений в основном такие же, как при коммерческом найме жилья. Поэтому не будем рассматривать их подробно.

4.2 Аренда земельных участков

Наиболее распространённой организационно– правовой формой использования земель во многих странах мира является аренда. В России совершение сделок аренды земли регулируются гражданским и специальным земельным законодательством. Поэтому договор аренды земельных участков наряду с общими для всех объектов недвижимости признаками имеет ряд существенных особенностей.

Арендаторами земли согласно действующему законодательству могут быть любые юридические и дееспособные физические лица, в том числе и иностранные, а арендодателями – собственники земельных участков (граждане, юридические лица и уполномоченные органы государственной и муниципальной исполнительной власти).

Предмет аренды – это чётко определённый на местности земельный участок соответствующего функционального назначения. В отличие от других видов недвижимости земля не может быть объектом финансовой аренды. Есть и ещё одна важная особенность: земельный участок может выступать как самостоятельным объектом арендных отношений, так и в качестве принадлежности сдаваемого в аренду здания и сооружения, расположенного на нём (ст.652 ГК РФ). Специфика договора аренды определяется также целевым назначением земель, их принадлежностью к той или иной категории, так как арендатор, как и любой другой пользователь, должен соблюдать установленный законом режим эксплуатации земель сельскохозяйственного назначения, лесов, вод, рекреационного и оздоровительного назначения, земель санитарных и водоохраных зон. Городские

земли для предпринимательских целей предоставляются по конкурсу или аукциону. Объектом договора может быть не только сам земельный участок, но и право его аренды, а также земельные доли (паи) граждан. Если земельный участок находится в государственной (муниципальной) собственности, то договор оформляется по типовой форме, утверждённой Правительством РФ или субъектами РФ. Но при любом варианте договор аренды заключается в письменной форме и регистрируется в ЕГРПН. Сделка считается совершённой после приёма–передачи земельного участка по акту, подписанному сторонами.

Срок аренды земель по общему правилу устанавливается соглашением сторон на краткосрочный (до трёх лет) и долгосрочный (до 49 лет) периоды. Аренда зарезервированных государственных и муниципальных земель не может превышать срок резервирования – не более 7 лет, а для строительства автомобильных, железных дорог и линейных объектов – до 20 лет. Земли лесных участков государственной или муниципальной собственности предоставляются в аренду на срок от 10 до 49 лет.

В соответствии со ст.22 и 65 ЗК РФ общие правила определения размера арендной платы за государственные и муниципальные земли, а также порядок, условия и сроки её внесения устанавливает Правительство РФ, которое только 16.07.2009 приняло соответствующее постановление №582.Теперь подходы к определению арендной платы за государственные и муниципальные земли унифицированы. Они основаны на пяти принципах, которые должны учитываться во всех регионах и районах:

- экономическая обоснованность. Размер арендной платы должен соответствовать доходности земельного участка с учётом категории земель и разрешённого использования;
- определённая расчёта размера. Порядок расчёта арендной платы и случаи возможного одностороннего пересмотра её размера устанавливается в нормативных правовых актах органов государственной власти или органах местного самоуправления;
- предельно допустимая простота расчёта. Возможность определения арендной платы по кадастровой стоимости участка;
- недопустимость ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при реоформлении ими прав на участок. Размер арендной платы, устанавливаемый при реоформлении прав на участок, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога;

– учёт необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и защиты интересов лиц, освобождённых от уплаты земельного налога. Размер арендной платы устанавливается в пределах, не превышающих размер земельного налога.

Для аренды федеральных земель установлены более чёткие правила определения разового размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки её внесения.

Действующее законодательство предоставляет *арендатору земель широкие права* – почти такие же, что и собственнику, а именно:

- владеть и пользоваться земельным участком, выращивать продукцию, извлекать доходы и другие выгоды;
- самостоятельно хозяйствовать на земле;
- возводить жилые, производственные и иные строения и сооружения с согласия собственника;
- использовать общераспространённые полезные ископаемые – глину, песок, гравий, а также древесную растительность и ограниченные водные объекты;
- проводить мелиоративные и другие работы по улучшению плодородия почв;
- строить пруды и иные водоёмы;
- передавать землю во временное пользование другим лицам с разрешения собственника;
- передавать право аренды в залог, отчуждать договор аренды с переводом на приобретателя долга по обеспеченному залогом обязательству с уведомлением кредитора и арендодателя;
- получить компенсацию вложенных затрат на повышение плодородия почв и возмещение убытков, включая упущенную выгоду, в случае выкупа участка для государственных и общественных нужд;
- получить компенсацию затрат по строительству остающихся на земельном участке жилых, производственных и иных строений, разрешённых договором в случае его расторжения;
- передавать свои права и обязанности по аренде земельного участка другому лицу (перенаём);
- вносить арендные права в качестве вноса в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ;
- перезаключать договор аренды на новый срок преимущественно перед другими лицами.

При переходе собственности на земельный участок к другому лицу все права арендатора сохраняются до окончания срока договора.

Следует особо отметить, что казённые и государственные или муниципальные унитарные предприятия, арендующие государственные или муниципальные земельные участки, теперь не имеют права:

- сдавать эти земельные участки в субаренду;
- передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаём);
- отдавать арендные права в залог;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или паевого взноса в производственные кооперативы.

Обязанности арендатора земли можно условно разделить на две группы: обязанности по исполнению договора и по использованию земли, регулируемые земельным законодательством. По использованию земли обязанности арендатора и собственника её совпадают. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и др.;
- соблюдать специально установленный режим использования земель;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами;
- возмещать арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объёме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- обеспечивать арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок.

При аренде городских земель арендатор обязан:

- приступать к использованию земельного участка после установления границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи документов, удостоверяющих право аренды;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, к загрязнению территории города и дорог в соответствии с нормативными актами;
- после окончания срока действия настоящего договора передать участок арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- обеспечивать арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок, на специально выделенные части участка, в расположенные на нём здания и сооружения, свободный проход (проезд) через участок, по выделенным дорогам;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;
- в случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, смерти арендатора его правопреемник (наследник) после ликвидации (смерти) должен направлять арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить отказ;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять арендодателю уведомление об этом;
- в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять арендодателя об этом и хозяйствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю.

По условиям договора на *арендаторе* лежат следующие обязанности:

- своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком;

- использовать земли в соответствии с договором;
- возводить строения и сооружения во согласованию с землеустроительными, архитектурно– градостроительными, пожарными и природоохранными службами;
- немедленно сообщать арендодателю и в соответствующие организации о происшествиях и особых обстоятельствах;
- по окончании договора вернуть земельный участок собственнику в состоянии не хуже, чем на момент вступления соглашения в силу;
- другие обязанности.

Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель арендатором;
- участвовать в приёмке в эксплуатацию мелиоративных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооружённых на земельном участке;
- на возмещение убытков, причинённых ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора;
- вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- приостанавливать работы, ведущиеся арендатором с нарушением условий действующего договора;
- расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае:
 - использования земли не по целевому назначению;
 - использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;
 - неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором;
 - ликвидации арендатора.

Обязанности арендодателя:

- передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, соответствующем его назначению и условиями договора;
- предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора;
- содействовать выполнению необходимых землеустроительных работ;

- в случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников;

- возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы арендатора на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий.

Право аренды земель сельскохозяйственного назначения прекращается в случаях:

- добровольного отказа от земельного участка или его части;
- нерационального использования земель – получение урожая ниже нормативного уровня по кадастровой оценке в течение трёх лет;

- неиспользования земельного участка в течение одного года, а для крестьянского хозяйства – в течение трёх лет;

- при невыкупе заложенного права аренды.

В договоре аренды может быть предусмотрено, что земельный участок передаётся в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. При этом должно учитываться, в частности, установленное законодательством РФ требование о преимущественном праве покупке земельного участка субъектом РФ или органом местного самоуправления.

Арендатор по истечении срока договора аренды имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (если иное не предусмотрено законом или договором).

В тех случаях, когда в аренду передаётся земельный участок, находящийся в долевой собственности, договор аренды заключается или со всеми участниками долевой собственности, или с одним из них, действующим на основании доверенностей, выданных ему другими собственниками этого участка.

Законодательство РФ не ограничивает площади земельных участков сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора.

Собственник земельной доли имеет право наряду с другими видами сделок передать её после выделения в натуре в краткосрочную аренду для сельскохозяйственного производства фермерам и другим коммерческим сельскохозяйственным организациям – акционерным обществам, кооперативам и т.п. (рис. 9).



Рис.9. Аренда земельных долей

Арендатор также имеет право осуществлять от имени арендодателя действия по выделению в натуре земельного участка, размер которого соответствует размеру арендованной земельной доли. Арендодатель признаёт, что выделенный участок будет принадлежать на праве общей собственности арендодателю и другим участникам общей собственности, и земельная доля в таком участке может измениться по площади и другим характеристикам, но при этом её величина в балло– гектарах должна остаться прежней.

Арендатор вправе использовать земельный участок, соответствующий арендованной им земельной доле, только в сельскохозяйственных целях и не имеет право продавать, закладывать или отчуждать иным образом указанный земельный участок или земельную долю. После прекращения действия настоящего договора все права, относящиеся к земельной доле и соответствующему ей земельному участку, переходят к арендодателю.

4.3 Договор аренды участка лесного фонда

Лес – совокупность лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей среды, имеющих важное экологическое, экономическое и социальное значение.

С биологической точки зрения лес можно определить как тип растительности, господствующий ярус которого образован деревьями одного или нескольких видов с сомкнутыми кронами.

Как и другим природным ресурсам, лесу присущи все характерные для них свойства. Однако помимо общих свойств, лес обладает ещё и своими особенностями.

Во-первых, лес является одним из основных типов растительности.

Во-вторых он образует среду обитания многих птиц, зверей, ягод, произрастания грибов и т.д.

В-третьих, большая часть лесных ресурсов способна к возобновлению как естественным, так и искусственным образом.

Помимо экологической значимости лес, безусловно, представляет ещё и самостоятельную экономическую ценность, способную участвовать в товарном обороте. Лесные ресурсы широко используются в деревообрабатывающей, пищевой и иных отраслях промышленности. Лесные участки используются гражданами для сенокошения, сбора грибов и т.д.

Однако неограниченное использование лесных богатств привело бы к тяжёлым экологическим последствиям. Гарантом сохранения природных богатств выступает государство, которое не только устанавливает публичные ограничения, связанные с использованием лесным фондом, но и непосредственно, как монопольный собственник участков лесного фонда, осуществляет управление им. Существование монопольной собственности государства на участки лесного фонда предопределило значительные ограничения их оборота. Так, не допускаются купля-продажа, залог и совершение других сделок в отношении участка лесного фонда, которые влекут или могут повлечь за собой его отчуждение.

Использование лесных ресурсов неразрывно связано с землёй. Это обусловлено невозможностью существования лесных ресурсов вне земельных участков. Ведь участок лесного фонда, по сути, представляет собой не что иное, как земельный участок с особым правовым режимом. В связи с этим отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством. Однако приоритет при регулировании отношений землепользования, в частности арендных, отдаётся всё же лесному законодательству. Применение норм земельного законодательства для регулирования подобных отношений возможно лишь при отсутствии в лесном законодательстве норм, посвящённых какой-либо конкретной ситуации.

Согласно ст. 7 ЛК РФ, лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и настоящего Кодекса. Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством. Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса. Леса, расположенные на землях иных категорий, могут быть отнесены к защитным лесам (ст. 10 ЛК РФ).

В соответствии со ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду. 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). Согласно ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы лесные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определённо 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 заключённым.

В Лесном кодексе РФ установлено, что лесные участки предоставляются в аренду на основании заключения одноимённого договора. Однако в статьях ЛК РФ, как правило, указываются цели использования лесных участков на основании договоров аренды. Основным требованием закона при предоставлении гражданам и юридическим лицам лесных участков на основании договора аренды является использование лесов в строгом соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются (ст. 6 ЛК РФ). По общему правилу положения об аренде, предусмотренные ГК РФ, подлежат применению к договору аренды лесного участка при условии, что они не противоречат ЛК РФ. Однако в отдельных статьях ЛК РФ могут устанавливаться иные правила, что исключает применение ГК РФ в этой части, урегулированной ЛК РФ. Предоставление в аренду лесных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, производится с проведением аукциона по продаже права на заключение договора аренды (ч. 1 ст. 74 ЛК РФ) и в предусмотренных законом случаях – без проведения аукциона (ч. 3 ст. 74 ЛК РФ).

Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли–продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного пользования лесным участком.

В ст. 25 ЛК РФ предусмотрено, что использование лесов может быть следующих видов:

1) заготовка древесины; Заготовка древесины представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с рубкой лесных насаждений, а также с вывозом из леса древесины. Запрещается заготовка древесины в объеме, превышающем расчётную лесосеку (допустимый объём изъятия древесины), а также с нарушением возрастов рубок. Граждане, юридические лица осуществляют заготовку древесины на основании договоров аренды лесного участка.

2) заготовка живицы; Заготовка живицы представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с подсочкой хвойных лесных насаждений, хранением живицы и вывозом её из леса. Заготовка живицы осуществляется в лесах, которые предназначаются для заготовки древесины. Граждане, юридические лица осуществляют заготовку живицы на основании договоров аренды лесного участка.

3) заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом соответствующих лесных ресурсов из леса. К недревесным лесным ресурсам, относятся пни, береста, кора деревьев и кустарников, хворост, веточный корм, еловая, пихтовая, сосновая лапы, ели или деревья других хвойных пород для новогодних праздников, мох, лесная подстилка, камыш, тростник и подобные лесные ресурсы. Граждане, юридические лица, осуществляющие заготовку и сбор недревесных лесных ресурсов, вправе возводить навесы и другие временные постройки на предоставленных им лесных участках. Граждане, юридические лица осуществляют заготовку и сбор недревесных лесных ресурсов на основании договоров аренды лесных участков.

4) заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом таких лесных ресурсов из леса. К пищевым лесным ресурсам, относятся дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, семена, березовый сок и подобные лесные ресурсы. Граждане, юридические лица осуществляют заготовку пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений на основании договоров аренды лесных участков. Граждане, юридические лица, осуществляющие заготовку пищевых лесных ресурсов и

сбор лекарственных растений, на предоставленных им лесных участках вправе размещать сушилки, грибоварни, склады и другие временные постройки.

5) осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; Лесные участки предоставляются юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства на основании охотхозяйственных соглашений, заключённых в соответствии с федеральным законом об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов, и договоров аренды лесных участков. На лесных участках, предоставленных для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, допускается создание объектов охотничьей инфраструктуры в соответствии с федеральным законом об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов. Использование гражданами лесов в общедоступных охотничьих угодьях осуществляется без предоставления лесных участков.

6) ведение сельского хозяйства; Леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сельскохозяйственных культур и иной сельскохозяйственной деятельности). На лесных участках, предоставленных для ведения сельского хозяйства, допускается размещение ульев и пасек, возведение изгородей, навесов и других временных построек. Граждане, юридические лица осуществляют использование лесов для ведения сельского хозяйства на основании договоров аренды лесных участков. Для использования лесов гражданами в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд лесные участки предоставляются в безвозмездное пользование или устанавливается сервитут.

7) осуществление научно– исследовательской деятельности, образовательной деятельности;

8) осуществление рекреационной деятельности; Леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно– оздоровительной и спортивной деятельности. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лес-

ном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно–технических сооружений. На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты. Для осуществления рекреационной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим лицам – в аренду.

9) создание лесных плантаций и их эксплуатация; Создание лесных плантаций и их эксплуатация представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с выращиванием лесных насаждений определённых пород (целевых пород). К лесным насаждениям определённых пород (целевых пород) относятся лесные насаждения искусственного происхождения, за счёт которых обеспечивается получение древесины с заданными характеристиками. Лесные плантации могут создаваться на землях лесного фонда и землях иных категорий. Гражданам, юридическим лицам для создания лесных плантаций и их эксплуатации лесные участки предоставляются в аренду.

10) выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;

11) выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;

12) строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных портов, причалов;

13) строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов; Лесные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены линейные объекты, предоставляются гражданам, юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, аренде, хозяйственном ведении или оперативном управлении такие линейные объекты. В целях обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации линейных объектов, в том

числе в охранных зонах линейных объектов, осуществляется использование лесов для проведения выборочных рубок и сплошных рубок деревьев, кустарников, лиан без предоставления лесных участков.

14) переработка древесины и иных лесных ресурсов; Использование лесов для переработки древесины и иных лесных ресурсов представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с производством изделий из древесины и иной продукции такой переработки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам в аренду для переработки древесины и иных лесных ресурсов. В случае, если федеральными законами допускается осуществление переработки древесины и иных лесных ресурсов федеральными государственными учреждениями, лесные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться этим учреждениям для указанной цели в постоянное (бессрочное) пользование.

15) осуществление религиозной деятельности; На лесных участках, предоставленных для осуществления религиозной деятельности, допускается возведение зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения. Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются религиозным организациям в безвозмездное пользование для осуществления религиозной деятельности.

16) иные виды.

Леса могут использоваться для одной или нескольких целей.

Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусматривается предмет договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения уполномоченных органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора аренды в случае предоставления лесного участка в аренду;

3) договора безвозмездного пользования в случае предоставления лесного участка в безвозмездное пользование.

К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Лесным Кодексом Российской Федерации.

Размер арендной платы определяется на основе минимального размера арендной платы, устанавливаемого в соответствии с ЛК РФ. При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объёма лесных ресурсов и объёма изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке. При использовании лесного участка без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка. Для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, ставки платы за единицу объёма лесных ресурсов и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Размер арендной платы по договору аренды лесного участка, определяется в соответствии с методикой, установленной Правительством Российской Федерации.

Согласно ст. 74 ЛК РФ договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов по продаже права на заключение такого договора, которые проводятся в форме открытого аукциона. При заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам торгов изменение условий аукциона на основании соглашения сторон или по требованию одной из сторон не допускается. Без проведения торгов договоры аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются в случаях: реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов; заготовки древесины на лесных участках, предоставленных юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям для использования; нахождения на таких лесных участках зданий, сооружений (указанные договоры аренды заключаются с собственниками этих зданий, сооружений, помещений в них

или юридическими лицами, которым эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

Арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности лесных участков, надлежащим образом исполнившие договоры аренды лесных участков, по истечении сроков действия этих договоров имеют право на заключение новых договоров аренды таких лесных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) лесные участки предоставлены в аренду без проведения торгов;

2) лесные участки предоставлены в аренду на торгах на срок более десяти лет.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами находящегося в государственной или муниципальной собственности лесного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого лесного участка при наличии совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого лесного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом не ранее чем за три месяца и не позднее чем за два месяца до истечения срока действия заключенного ранее договора аренды лесного участка;

2) заключенный ранее договор аренды такого лесного участка не был расторгнут с этим гражданином или с этим юридическим лицом;

3) отсутствие случаев неоднократного нарушения условий заключенного ранее договора аренды такого лесного участка этим гражданином или этим юридическим лицом;

4) отсутствие случаев несвоевременного внесения арендной платы за три оплачиваемых периода подряд;

5) условия подлежащего заключению договора аренды лесного участка не противоречат лесохозяйственному регламенту лесничества, лесопарка;

6) лесной участок предоставляется для тех же видов использования лесов, для которых был предоставлен ранее;

7) на момент заключения нового договора аренды такого лесного участка имеются основания для предоставления без проведения торгов лесного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления, орган государственной власти, орган местного самоуправления в пределах их полномочий, рассматривают поступившее заявление и проверяют наличие или отсутствие оснований для отказа в заключении нового договора аренды лесного участка и по результатам указанных рассмотрения и проверки принимают решение о заключении с гражданином или юридическим лицом, являющимися арендаторами лесного участка, нового договора аренды такого участка без проведения торгов или решение об отказе в заключении такого договора при несоблюдении хотя бы одного из предусмотренных условий. Решение об отказе в заключении такого договора должно содержать все основания принятия соответствующего решения.

В течение двух рабочих дней указанное решение направляется гражданину или юридическому лицу, являющимся арендаторами лесного участка и подавшим заявление о заключении нового договора аренды лесного участка без проведения торгов.

Заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, органами местного самоуправления в пределах их полномочий. Порядок подготовки договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и его заключения утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Аукционы по продаже права на заключение договора аренды проводятся по правилам, установленным в гл. 8 ЛК РФ. Организаторами аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка являются:

а) органы исполнительной власти субъектов РФ или органы местного самоуправления - в отношении лесных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и муниципальных образований соответственно;

б) органы исполнительной власти субъектов РФ - в отношении лесных участков в пределах земель лесного фонда, осуществление полномочий по предоставлению в аренду которых, а также полномочий по организации и проведению аукционов передано органам государственной власти субъектов РФ в соответствии с ч. 1 ст. 83 ЛК РФ;

в) Федеральное агентство лесного хозяйства - в отношении лесных участков в пределах земель лесного фонда на территории субъектов РФ, осуществление полномочий по предоставлению в аренду которых, а также полномочий по организации и проведению аукционов не передано органам государственной власти субъектов РФ в силу ч. 2 ст. 83 ЛК РФ.

Рассматривая содержание договора аренды лесного участка, необходимо руководствоваться общими нормами ст. ст. 606 - 625 ГК РФ, которые устанавливают правовые основы договора аренды: понятие, форму и существенные условия договора, права и обязанности сторон, ответственность сторон, правила изменения и расторжения договора. Предоставлением лесных участков по договору аренды является принятие уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления решения о передаче лесного участка гражданам и юридическим лицам на условиях аренды, а также принятие организационно-правовых мер, направленных на исполнение данного решения.

Изменение и расторжение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и Лесным Кодексом Российской Федерации. Изменение условий договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного по результатам торгов, не допускается, за исключением случаев изменения целевого назначения или разрешённого использования лесов, существенного изменения параметров использования лесов (возрасты рубок, расчётная лесосека, сроки использования лесов) или существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора аренды лесного участка исходили при его заключении, если такое изменение обстоятельств возникло вследствие природных явлений (лесных пожаров, ветровалов, наводнений и других стихийных бедствий) и стало основанием для внесения изменений в государственный лесной реестр. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный по результатам торгов, может быть изменён по решению суда в случае существенного изменения количественных и качественных характеристик такого лесного участка.

4.4 Договор аренды водного объекта

В ст.1 ВК РФ даны некоторые определения:

– водные ресурсы – поверхностные и подземные воды, которые находятся в водных объектах и используются или могут быть использованы;

– водный объект – природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

– водный фонд – совокупность водных объектов в пределах территории Российской Федерации;

– водопользователь – физическое лицо или юридическое лицо, которым предоставлено право пользования водным объектом и т.д.

Водное законодательство состоит из Водного Кодекса Российской Федерации, других федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы, регулирующие отношения по использованию и охране водных объектов (водные отношения) и содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать ВК РФ. Водные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить ВК РФ и другим федеральным законам. Правительство Российской Федерации издаёт нормативные правовые акты, регулирующие водные отношения, в пределах полномочий, определённых ВК РФ, другими федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации. Уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти издают нормативные правовые акты, регулирующие водные отношения, в случаях и в пределах, которые предусмотрены ВК РФ, другими федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно ст.8 ВК РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением:

– пруд, обводнённый карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физиче-

скому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

- право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица на пруд, обводнённый карьер прекращается одновременно с прекращением права собственности на соответствующий земельный участок, в границах которого расположены такие водные объекты.

- пруд, обводнённый карьер, могут отчуждаться в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством. Не допускается отчуждение таких водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены. Данные земельные участки разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводнённого карьера.

- естественное изменение русла реки не влечёт за собой прекращение права собственности Российской Федерации на этот водный объект.

- формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах.

Согласно ст.10 ВК РФ право пользования поверхностными водными объектами прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством и ВК РФ, а также по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях и законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнёрстве. Право пользования подземными водными объектами прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законодательством о недрах.

Основанием принудительного прекращения права пользования водным объектом по решению суда является:

- нецелевое использование водного объекта;
- использование водного объекта с нарушением законодательства Российской Федерации;
- неиспользование водного объекта в установленные договором водопользования или решением о предоставлении водного объекта в пользование сроки.

Принудительное прекращение права пользования водными объектами в случаях возникновения необходимости их использования

для государственных или муниципальных нужд осуществляется исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии с федеральными законами.

Предъявлению требования о прекращении права пользования водным объектом должно предшествовать вынесение предупреждения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления. Форма предупреждения устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

При прекращении права пользования водным объектом водопользователь обязан:

- прекратить в установленный срок использование водного объекта;
- обеспечить консервацию или ликвидацию гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах, осуществить природоохранные мероприятия, связанные с прекращением использования водного объекта.

Согласно ст.11 ВК РФ на основании договоров водопользования, водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для:

- забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов;
- использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей;
- использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.

На основании решений о предоставлении водных объектов в пользование, водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для:

- обеспечения обороны страны и безопасности государства;
- сброса сточных, в том числе дренажных, вод;
- строительства причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений;
- создания стационарных и (или) плавучих платформ, искусственных островов на землях, покрытых поверхностными водами;

- строительства гидротехнических сооружений, мостов, а также подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, если такое строительство связано с изменением дна и берегов водных объектов;
- разведки и добычи полезных ископаемых;
- проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов;
- подъёма затонувших судов;
- сплава древесины в плотках и с применением кошелей;
- забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (в том числе лугов и пастбищ);
- организованного отдыха детей, а также организованного отдыха ветеранов, граждан пожилого возраста, инвалидов;
- забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов и их сброса при осуществлении аквакультуры (рыбоводства).

Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется для:

- судоходства (в том числе морского судоходства), плавания маломерных судов;
- осуществления разового взлета, разовой посадки воздушных судов;
- забора (изъятия) из подземного водного объекта водных ресурсов, в том числе водных ресурсов, содержащих полезные ископаемые и (или) являющихся природными лечебными ресурсами, а также термальных вод;
- забора (изъятия) водных ресурсов в целях обеспечения пожарной безопасности, а также предотвращения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий;
- забора (изъятия) водных ресурсов для санитарных, экологических и (или) судоходных попусков (сбросов воды);
- забора (изъятия) водных ресурсов судами в целях обеспечения работы судовых механизмов, устройств и технических средств;
- осуществления аквакультуры (рыбоводства) и акклиматизации водных биологических ресурсов;
- проведения государственного мониторинга водных объектов и других природных ресурсов;

- проведения геологического изучения, а также геофизических, геодезических, картографических, топографических, гидрографических, водолазных работ;

- рыболовства, охоты;

- осуществления традиционного природопользования в местах традиционного проживания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

- санитарного, карантинного и другого контроля;

- охраны окружающей среды, в том числе водных объектов;

- научных, учебных целей;

- разведки и добычи полезных ископаемых, строительства трубопроводов, дорог и линий электропередачи на болотах, за исключением болот, отнесенных к водно-болотным угодьям, а также болот, расположенных в поймах рек;

- полива садовых, огородных, дачных земельных участков, ведения личного подсобного хозяйства, а также водопоя, проведения работ по уходу за сельскохозяйственными животными;

- купания и удовлетворения иных личных и бытовых нужд граждан;

- проведения дноуглубительных и других работ в акватории морского или речного порта, а также работ по содержанию внутренних водных путей РФ;

- создания искусственных земельных участков.

Предоставление водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, или частей таких водных объектов в пользование на основании договоров водопользования или решений о предоставлении водных объектов в пользование осуществляется соответственно исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления в пределах их полномочий.

По договору водопользования одна сторона – исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обязуется предоставить другой стороне – водопользователю водный объект или его часть в пользование за плату.

К договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное

не установлено ВК РФ и не противоречит существу договора водопользования. Договор водопользования признаётся заключённым

с момента его государственной регистрации в государственном водном реестре.

Согласно ст.13 ВК РФ договор водопользования должен содержать:

- сведения о водном объекте, в том числе описание местоположения береговой линии (границы водного объекта), его части, в пределах которых предполагается осуществлять водопользование;
- цель, виды и условия использования водного объекта или его части (в том числе объём допустимого забора (изъятия) водных ресурсов);
- срок действия договора водопользования;
- размер платы за пользование водным объектом или его частью, условия и сроки внесения данной платы;
- порядок прекращения пользования водным объектом или его частью;
- ответственность сторон договора водопользования за нарушение его условий.

Договор водопользования может содержать иные условия по соглашению сторон этого договора. К договору водопользования прилагаются материалы в графической форме (в том числе схемы размещения гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, а также зон с особыми условиями их использования) и пояснительная записка к ним.

По ст. 14 ВК РФ предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более чем двадцать лет. Договор водопользования, заключённый на срок, превышающий данный срок, считается заключённым на срок, равный предельному сроку договора водопользования.

Изменение и расторжение договора водопользования осуществляются в соответствии с гражданским законодательством.

Договором водопользования предусматривается плата за пользование водным объектом или его частью. Плата за пользование водными объектами устанавливается на основе следующих принципов:

- стимулирование экономного использования водных ресурсов, а также охраны водных объектов;
- дифференциация ставок платы за пользование водными объектами в зависимости от речного бассейна;
- равномерность поступления платы за пользование водными объектами в течение календарного года.

Ставки платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, порядок расчёта и взимания такой платы устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

4.5 Договор аренды участка недр

Участки недр в России не могут быть предметом купли–продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждения в иной форме. Недра могут предоставляться в пользование:

- для регионального геологического изучения;
- геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых;
- разведки и добычи полезных ископаемых, в том числе использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;
- строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- образования особо охраняемых геологических объектов;
- сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

Пользователями недр могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если законодательством РФ и её субъектов они наделены правом заниматься соответствующим видом деятельности при пользовании недрами.

Права и обязанности пользователя недр возникают с момента получения *лицензии* на их пользование. Пользователями недр для добычи радиоактивных и токсических веществ могут быть только государственные предприятия.

Недра предоставляются в пользование на определённый срок или без его ограничения. Недра предоставляются в пользование на следующий срок:

- для геологического изучения – до пяти лет;
- для добычи полезных ископаемых – на срок отработки месторождения по ТЭО или до одного года при краткосрочном праве пользования участками недр;

- для добычи подземных вод – до 25 лет;
- при совмещении указанных видов пользования – до 25 лет.

Эти сроки могут быть продлены по просьбе пользователей. Без ограничения срока могут быть предоставлены участки недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых объектов и в иных целях.

Право *пользования недрами* может быть приобретено на основании:

- совместного решения федерального органа управления государственным фондом недр и органа исполнительной власти субъекта РФ по результатам конкурса или аукциона;
- решения Правительства РФ по согласованию с органами исполнительной власти субъектов РФ для захоронения радиоактивных и токсических веществ;
- решения Правительства РФ по результатам конкурса или аукциона для пользования недрами континентального шельфа РФ;
- переоформления действующих лицензий;
- установленного органами представительной власти субъектов РФ порядка пользования общераспространёнными полезными ископаемыми или участками недр местного значения;
- решения федерального органа управления государственным фондом недр, согласованного с субъектами РФ, для их геологического изучения.

Предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, в которой указываются цель, срок и условия пользования участками недр в определённых границах при наличии предварительного согласования собственника земли на отвод соответствующего земельного участка.

Лицензия должна содержать:

- данные о пользователе недр и органах, выдавших лицензию, и основание её предоставления;
- данные о целевом назначении работ, связанных с использованием недр;
- указание пространственных границ участка недр, предоставляемого в пользование;
- указание границ земельного отвода или акватории, выделенных для ведения работ, связанных с использованием недр;

- сроки действия лицензии и сроки начала работ (подготовки технического проекта, выхода на проектную мощность, предоставления геологической информации на государственную экспертизу);
- условия, связанные с платежами, взимаемыми при пользовании недрами, земельными участками, акваториями;
- согласованный уровень добычи минерального сырья, право собственности на добытое минеральное сырьё, а также соглашение о его долевом распределении;
- соглашение о праве собственности на геологическую информацию, получаемую в процессе пользования недрами;
- условия выполнения установленных законодательством, стандартами (нормами, правилами) требований по охране недр и окружающей природной среды, безопасному ведению работ;
- порядок и сроки подготовки проектов ликвидации или консервации горных выработок и рекультивации земель.

Основными критериями при проведении конкурса и аукциона на получение лицензии являются:

- научно– технический уровень программ по геологическому изучению и использованию недр;
- полнота извлечения полезных ископаемых;
- вклад в социально– экономическое развитие территории;
- сроки реализации программ, эффективность природоохран-ных мероприятий.

Пользователь недр имеет право:

- использовать участок недр для любой формы предпринимательской деятельности или иной цели, указанной в лицензии;
- самостоятельно выбирать формы этой деятельности, не противоречащие действующему законодательству РФ;
- применять результаты своей деятельности, в том числе добытое минеральное сырьё, в соответствии с лицензией и действующим законодательством РФ;
- использовать отходы своего горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств, если иное не оговорено в лицензии;
- ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода;
- проводить без дополнительных разрешений геологическое изучение недр за счёт собственных средств в границах горного отвода, предоставленного ему в соответствии с лицензией;

– обращаться в органы, предоставившие лицензию, по поводу пересмотра условий лицензии при возникновении обязательств, существенно отличающихся от тех, при которых лицензия была предоставлена.

Пользователь недр обязан обеспечить:

– соблюдение требований законодательства РФ, а также утверждённых в установленном порядке стандартов (норм, правил) по технологии ведения работ, связанных с пользованием недрами, и при первичной переработке минерального сырья;

– соблюдение требований технических проектов, планов и схем развития горных работ, недопущение сверхнормативных потерь, выборочной отработки полезных ископаемых;

– ведение геологической, маркшейдерской и иной документации в процессе всех видов пользования недрами и её сохранность;

– предоставление геологической информации в федеральный и соответствующие территориальные фонды геологической информации;

– предоставление достоверных данных о разведанных, извлекаемых и оставляемых в недрах запасах полезных ископаемых, содержащихся в них компонентах, об использовании недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, в федеральный и соответствующие территориальные фонды, геологической информации в органы государственной статистики;

– безопасное ведение работ, связанных с пользованием недрами;

– соблюдение утверждённых в установленном порядке стандартов (норм, правил), регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, вод, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами;

– приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования;

– сохранность разведочных горных выработок и буровых скважин, которые могут быть использованы при разработке месторождений и (или) в иных хозяйственных целях; ликвидацию в установленном порядке горных выработок и буровых скважин, не подлежащих использованию;

– выполнение условий, установленных лицензией, своевременное и правильное внесение платежей за пользование недрами.

Право пользования недрами прекращается:

– по истечении установленного в лицензии срока её действия;

- при отказе владельца лицензии от права пользования недрами;
- при возникновении определённого условия (если оно зафиксировано в лицензии), с наступлением которого прекращается право пользования недрами и т.д.

Право пользования недрами может быть досрочно прекращено, приостановлено или ограничено органами, предоставившими лицензию в случаях:

- возникновения непосредственной угрозы жизни или здоровью людей, работающих или проживающих в зоне влияния работ, связанных с использованием недрами;
- нарушения пользователем недр существенных условий лицензии;
- систематического нарушения пользователем недр установленных правил пользования недрами;
- возникновения чрезвычайных ситуаций (стихийные бедствия, военные действия и т.д.);
- если пользователь недр в течение установленного срока не приступил к пользованию недрами в предусмотренных объёмах;
- ликвидации предприятия или иного субъекта хозяйственной деятельности, которому недра были предоставлены в пользование;
- по инициативе владельца лицензии.

При пользовании недрами производятся следующие виды платежей:

- сбор за участие в конкурсе (аукционе) и выдачу лицензий;
- платежи за пользование недрами;
- отчисления на воспроизводство минерально– сырьевой базы;
- акцизы.

Кроме того, пользователи недр уплачивают налоги, сборы и производят другие платежи, предусмотренные законодательством, включая плату за землю или за акваторию и участок дна территориального моря, а также плату за геологическую информацию о недрах.

При заключении договоров на условиях раздела продукции между Российской Федерацией и пользователем недр предусматривается раздел добытого минерального сырья. По условиям таких договоров пользователь недр может освобождаться от уплаты налогов и других платежей, предусмотренных налоговым законодательством РФ, за исключением налогов на прибыль от доли продукции, причитающейся пользователю недр по условиям договора в качестве вознаграждения.

Освобождаются от платежей следующие категории пользователей недр:

– собственники, владельцы земельных участков, осуществляющие в установленном порядке добычу общераспространённых полезных ископаемых и подземных вод на принадлежащем им или арендуемом или земельном участке непосредственно для своих нужд;

– пользователи недр, ведущие региональные геолого– геофизические работы, геологическую съёмку, другие геологические работы, направленные на общее геологическое изучение недр, геологические работы по прогнозированию землетрясений и исследованию вулканической деятельности, инженерно– геологические изыскания, палеонтологические, геоэкологические исследования, контроль за режимом подземных вод, иные работы, проводимые без существенных нарушений целостности недр;

– пользователи недр, получившие участки недр для образования особо охраняемых геологических объектов.

Размеры платежей за добычу полезных ископаемых определяются с учётом вида полезного ископаемого, количества и качества его запасов, природно– географических, горно– технических и экономических условий освоения и разработки месторождений, степени риска.

Вопросы для самоконтроля

1. Каковы особенности социального, коммерческого найма и аренды жилых помещений?

2. Какие жилые дома относятся к непригодным для проживания независимо от физического износа?

3. Сущность договора поднайма жилого помещения.

4. Предмет и срок аренды в договоре аренды земельных участков.

5. Каковы права и обязанности арендатора земельных участков?

6. Каковы права и обязанности арендодателя земельных участков?

7. Сущность договора аренды участка лесного фонда.

8. Дайте анализ действующего законодательства об использовании лесного фонда.

9. Сущность договора аренды водного объекта.

10. Дайте анализ действующего законодательства об использовании недр.

ТЕСТЫ

Тест 1

1. Аренда – это

А) система хозяйствования, не выражающая отношения собственности и состояние производительных сил;

Б) система хозяйствования или организационная форма предпринимательства, выражающая отношения собственности и состояние производительных сил и прежде всего рабочей силы;

В) система хозяйствования или организационная форма предпринимательства, не выражающая отношения собственности и состояние производительных сил и прежде всего рабочей силы.

2. Одним из основных принципов арендной формы производственной деятельности является:

А) невозвратность арендованных средств первоначальному собственнику;

Б) взаимная материальная и юридическая ответственность сторон за эффективное использование средств производства;

В) отсутствие самоуправления и полной хозяйственной самостоятельности.

3. Свободная аренда – это когда

А) недвижимость используется в заранее определённых собственником целях;

Б) арендатор может использовать недвижимость по своим планам только после выполнения договорных обязательств;

В) не делается ограничений в характере использования земли и других объектов недвижимости.

4. Полная аренда – это когда

А) предприниматель имеет ту или иную часть средств производства в своей собственности и ему требуется, например, дополнительно арендовать только землю для нового строительства;

Б) дополнительно арендуют только землю для расширения производства или временно нанимают недостающую дорогостоящую технику и т.д.;

В) арендуются все элементы производства – земля, основные и оборотные средства.

5. Для аренды недвижимости характерно

А) бесплатность;

Б) равноправие сторон;

В) расторжимость договора при смене собственника.

6. Частичная аренда – это когда

А) предприниматель имеет ту или иную часть средств производства в своей собственности и ему требуется, например, дополнительно арендовать только землю для нового строительства;

Б) дополнительно арендуют только землю для расширения производства;

В) арендуются все элементы производства – земля, основные и оборотные средства.

7. Аренда является

А) формой организации труда;

Б) способом реализации отношений собственности;

В) наймом работников.

8. Принципом арендной формы производственной деятельности является:

А) договорная система отношений между арендатором и арендодателем как равноправными заинтересованными партнёрами;

Б) неравноправие сторон, материальная безответственность сторон за эффективное использование средств производства;

В) бесплатность земли и других арендованных объектов недвижимости.

9. Целевая аренда – это когда

А) арендатор распоряжается недвижимостью исходя из своих целей и задач;

Б) недвижимость используется в заранее определённых собственником целях – для выполнения обязательных поставок продукции в установленном количестве, ассортименте и качестве;

В) не делается ограничений в характере использования земли и других объектов недвижимости.

10. Запрещено сдавать в аренду

А) земельные участки и другие обособленные природные объекты;

Б) недвижимое имущество, изъятое из оборота или оборотоспособность которого ограничена;

В) предприятия и другие имущественные комплексы.

Тест 2

1. Высокая арендная плата

А) повышает материальные стимулы или включает объекты в производительное использование;

Б) снижает материальные стимулы;

В) улучшает работу арендодателя, не влияет на интересы собственника.

2. Арендная плата выполняет функции

А) нанесения ущерба объекту недвижимости, стимулирования трудовой активности, снижения доходов;

Б) перераспределения доходов и не выступает экономической формой реализации права собственности;

В) возмещения стоимости объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности, перераспределения доходов и выступает одной из экономических форм реализации права собственности

3. В состав арендной платы не входят:

А) налог на имущество;

Б) акцизы;

В) эксплуатационные расходы.

4. По способу уплаты виды арендной платы бывают:

А) линейные, периодические, сезонные, фиксированные;

Б) линейные, снижающиеся, сезонные, возрастающие;

В) линейные, единственные, сезонные, процент стоимости объекта.

5. Возвратную стоимость в составе арендной платы образуют:

А) амортизационные отчисления; средства на капитальный ремонт; часть прибыли, которая может быть получена при общественно необходимом использовании арендованного объекта;

Б) амортизационные отчисления; средства на капитальный ремонт; налог на имущество;

В) амортизационные отчисления; часть прибыли; налог на имущество.

6. На величину арендной платы не влияет:

А) местоположение объекта;

Б) вид деятельности;

В) распорядок дня арендатора.

7. Основные экономические элементы, входящие в состав арендной платы:

А) амортизационные отчисления; средства на капитальный ремонт; налог на имущество; часть прибыли, которая может быть получена при общественно необходимом использовании арендованного объекта;

А) амортизационные отчисления; средства на капитальный ремонт; срок аренды имущества; часть прибыли, которая может быть получена при общественно необходимом использовании арендованного объекта;

А) амортизационные отчисления; срок аренды имущества; налог на имущество; часть прибыли, которая может быть получена при общественно необходимом использовании арендованного объекта.

8. Наиболее существенными экономическими формами арендных отношений являются:

А) арендная плата и арендный доход;

Б) арендная плата и срок аренды имущества;

В) арендная плата и мотивация предпринимательской деятельности.

9. Существенным моментом в экономическом механизме арендной платы является

А) размер платежей;

Б) соседний объект недвижимости;

В) ставка налога на доходы физического лица.

10. По способу начисления виды арендной платы бывают в виде:

А) фиксированной суммы; возрастающих платежей; процента стоимости объекта аренды; сезонной оплаты;

Б) фиксированной суммы; долевого участия в прибыли; периодичности платежа; авансового взноса;

В) фиксированной суммы; долевого участия в прибыли; процента стоимости объекта аренды; смешанной оплаты.

Тест 3

1. Право сдавать в аренду недвижимое имущество принадлежит

А) обладателю здания, а также лицам, неуполномоченных собственником;

Б) собственнику а также лицам, уполномоченным на то законом или собственником.

2. При процедуре вскрытия и оглашения предложений при проведении конкурса на приобретение права аренды на объект недвижимости

А) не имеют право присутствовать участники конкурса или их представители, имеющие доверенность;

Б) имеют право присутствовать участники конкурса или их представители, имеющие доверенность.

3. Арендатор имеет право заключать договор субаренды

А) только с согласия арендодателя;

Б) без согласия арендодателя.

4. Заключение договора аренды без твёрдого установления срока его действия, т.е. на неопределённый срок

А) допускается;

Б) не допускается.

5. При заключении договора на новый срок

А) условия его могут быть изменены по соглашению сторон;

Б) условия его не могут быть изменены по соглашению сторон.

6. Право арендатора на возобновление арендных отношений

- А) может быть защищено в судебном порядке;
- Б) не может быть защищено в судебном порядке.

7. Договор аренды зданий и сооружений, если он заключён на срок не менее одного года

- А) подлежит государственной регистрации;
- Б) не подлежит государственной регистрации.

8. Предметом договора аренды недвижимости является

- А) лицо, которому земельные участки выделены в постоянное (бессрочное) пользование;
- Б) конкретный объект – земельный участок, здание (сооружение) либо часть площадей – отдельное помещение.

9. Арендатор обязан

- А) содержать объект и прилегающую территорию в ненадлежащем санитарном и противопожарном состоянии;
- Б) содержать объект и прилегающую территорию в надлежащем исправном санитарном и противопожарном состоянии.

10. Информационное сообщение о проведении конкурса на приобретение права аренды на объект недвижимости

- А) не публикуется в печати и специальных информационных бюллетенях;
- Б) публикуется в печати и специальных информационных бюллетенях не позднее, чем за месяц до объявленной даты проведения конкурса.

11. Арендодатель имеет право:

- А) проверять на месте состояние и использование объекта аренды;
- Б) не произвести замену объекта аренды по требованию арендатора и не устранять обнаруженные в объекте недостатки.

12. Передача в субаренду участков лесного фонда

- А) разрешена;
- Б) запрещена.

13. По закону капитальный ремонт возлагается на

- А) арендатора;
- Б) арендодателя.

14. При сдаче недвижимого имущества в субаренду, передаче в залог арендных прав и других ответственным перед арендодателем является

- А) субарендатор;
- Б) арендатор.

15. Арендодатель обязан:

- А) предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект (сервитуте, залоге и т.д.);
- Б) не производить капремонт объекта за свой счёт.

16. За невыполнение обязательств по договору, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо их воли и желания, и которые нельзя предвидеть или избежать стороны

- А) несут ответственность;
- Б) не несут ответственность.

17. На аукционе право аренды передаётся покупателю, предложившему за него

- А) максимальную цену;
- Б) минимальную цену.

18. Договор субаренды

- А) не может быть заключён на срок, превышающий срок договора аренды;
- Б) может быть заключён на срок, превышающий срок договора аренды.

19. Арендатор обязан:

- А) не препятствовать собственнику в осмотре и проверке состояния объекта;
- Б) производить перепланировки объекта без письменного согласия собственника.

20. Расходы по содержанию арендованного имущества возлагаются на

- А) арендатора;
- Б) арендодателя.

Тест 4

1. Поднаниматель

А) не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением;

Б) приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением.

2. Договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных

- А) земельным законодательством;
- Б) жилищным законодательством.

3. Предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на учёте по улучшению жилищных условий по договорам социального найма, производится

А) в общем порядке и с учётом имеющегося у них жилья, как занимаемого по месту регистрации, так и принадлежащего им на праве собственности.

Б) в общем порядке без учёта имеющегося у них жилья, как занимаемого по месту регистрации, так и принадлежащего им на праве собственности.

4. Наймодатель по договору социального найма обязан:

А) передать нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии и свободное от прав иных лиц;

Б) не принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

5. В договоре социального найма

А) должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем;

Б) не должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

6. Отказ гражданам в принятии на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма допускается, если

А) были представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

Б) были представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

7. Наниматель по договору социального найма обязан:

А) использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания и содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

Б) небрежно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям.

8. По договору поднайма жилого помещения

А) наниматель без согласия наймодателя и проживающих с ним членов семьи передаёт на срок часть или всё нанятое им помещение в пользование поднанимателю;

Б) наниматель с согласия наймодателя и проживающих с ним членов семьи передаёт на срок часть или всё нанятое им помещение в пользование поднанимателю.

9. Проверка данных о наличии у граждан жилого помещения, а также о сделках по его отчуждению при предоставлении жилого помещения по договору социального найма является

А) необязательной;

Б) обязательной.

10. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании

А) акта передачи жилого помещения;

Б) протокола решения наймодателя.

11. По решению суда

А) нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения;

Б) нанимателю не может быть предоставлено время для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения.

12. Договор найма жилого помещения

А) не может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон;

Б) может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон.

13. По договору социального найма предоставляются

А) жилые помещения из государственного и муниципального фондов в пределах установленной нормы для бессрочного проживания граждан;

Б) земельные участки, выступающие как самостоятельным объектом арендных отношений, так и в качестве принадлежности сдаваемого в аренду здания и сооружения.

14. Нуждающимися в улучшении жилищных условий по договору социального найма признаются граждане:

А) имеющие обеспеченность на одного члена семьи ниже установленной учётной нормы;

Б) имеющие обеспеченность на одного члена семьи выше установленной учётной нормы.

15. Наниматель по договору социального найма обязан:

А) производить переустройство и (или) перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения;

Б) пользоваться жилым помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нём граждан, соседей.

Тест 5

1. Земельный участок может выступать самостоятельным объектом арендных отношений, но не может быть в качестве принадлежности сдаваемого в аренду здания и сооружения, расположенного на нём.

- Да;
- Нет.

2. Объектом договора может быть только сам земельный участок, но не могут быть право его аренды, а также земельные доли (пай) граждан.

- Да;
- Нет.

3. Арендодатель имеет право вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

- Да;
- Нет.

4. Обязанностью арендатора земли является соблюдение специально установленного режима использования земель.

- Да;
- Нет.

5. Арендатор земель имеет право возводить жилые, производственные и иные строения и сооружения без согласия собственника.

- Да;
- Нет.

6. Размер арендной платы должен соответствовать доходности земельного участка с учётом категории земель и разрешённого использования.

- Да;
- Нет.

7. Арендатор земель имеет право владеть и пользоваться земельным участком, выращивать продукцию, извлекать доходы и другие выгоды.

- Да;
- Нет.

8. Обязанностью арендатора земли является неэффективное использование полученного в аренду земельного участка без соответствия целевому назначению.

- Да;
- Нет.

9. Сделка считается совершённой после приёма– передачи земельного участка по акту, подписанному сторонами.

- Да;
- Нет.

10. Арендодатель не имеет право осуществлять контроль за использованием земель арендатором.

- Да;
- Нет.

11. Обязанностью арендодателя является предупреждение арендатора о правах третьих лиц на участок.

- Да;
- Нет.

12. При аренде городских земель арендатор обязан после окончания срока действия настоящего договора передать участок арендодателю в состоянии и качестве хуже первоначального.

- Да;
- Нет.

13. Право аренды земель сельскохозяйственного назначения не прекращается в случаях нерационального использования земель.

- Да;
- Нет.

14. Арендатор по истечении срока договора аренды имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

- Да;
- Нет.

15. Если земельный участок находится в государственной (муниципальной) собственности, то договор оформляется по типовой форме, утверждённой Правительством РФ или субъектами РФ.

- Да;
- Нет.

16. Арендаторами земли согласно действующему законодательству могут быть любые юридические и дееспособные физические лица, в том числе и иностранные, а арендодателями – собственники земельных участков (граждане, юридические лица и уполномоченные органы государственной и муниципальной исполнительной власти).

- Да;
- Нет.

17. Городские земли для предпринимательских целей предоставляются по конкурсу или аукциону.

- Да;
- Нет.

18. Арендатор земель имеет право передавать землю во временное пользование другим лицам без разрешения собственника.

- Да;
- Нет.

19. Обязанностью арендатора земли является осуществление комплекса мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения.

- Да;
- Нет.

20. Обязанностью арендодателя является возмещение по истечении срока аренды полностью или частично расходов арендатора на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий.

- Да;
- Нет.

Тест 6

1. Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются гражданским, лесным, жилищным и земельным законодательством.

- Да;
- Нет.

2. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, не являются его собственностью.

- Да;
- Нет.

3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

- Да;
- Нет.

4. Граждане, юридические лица, осуществляющие заготовку пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, на предоставленных им лесных участках не вправе размещать склады и временные постройки.

- Да;
- Нет.

5. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный по результатам торгов, не может быть изменен по решению суда.

- Да;
- Нет.

6. Граждане, юридические лица осуществляют использование лесов для ведения сельского хозяйства на основании договоров аренды лесных участков.

- Да;
- Нет.

7. Лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства.

- Да;
- Нет.

8. Леса не могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности.

- Да;
- Нет.

9. Основным требованием закона при предоставлении гражданам и юридическим лицам лесных участков на основании договора аренды является использование лесов в строгом соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.

- Да;
- Нет.

10. Запрещается заготовка древесины в объёме, превышающем расчётную лесосеку, а также с нарушением возрастов рубок.

- Да;
- Нет.

11. К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и Земельным кодексом РФ, если иное не установлено Лесным Кодексом РФ.

- Да;
- Нет.

12. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов по продаже права на заключение такого договора, которые проводятся в форме открытого аукциона.

- Да;
- Нет.

13. Участок лесного фонда представляет собой земельный участок с особым правовым режимом.

- Да;
- Нет.

14. Леса не используются для ведения сельского хозяйства.

- Да;
- Нет.

15. В целях обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации линейных объектов осуществляется использование лесов для проведения выборочных рубок и сплошных рубок деревьев, кустарников, лиан без предоставления лесных участков.

- Да;
- Нет.

Тест 7

1. Водные ресурсы – природные или искусственные водоёмы, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

- Да;
- Нет.

2. Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется для использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей.

- Да;
- Нет.

3. На основании договоров водопользования, водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.

- Да;
- Нет.

4. По договору водопользования одна сторона – исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обязуется предоставить другой стороне – водопользователю водный объект или его часть в пользование за плату.

- Да;
- Нет.

5. Согласно ВК РФ договор водопользования должен содержать, в том числе и размер платы за пользование водным объектом или его частью, условия и сроки внесения данной платы.

- Да;
- Нет.

6. На основании договоров водопользования, водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов.

- Да;
- Нет.

7. Водный объект – совокупность водных объектов в пределах территории Российской Федерации.

- Да;
- Нет.

8. Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если забор (изъятия) водных ресурсов в целях обеспечения пожарной безопасности, а также предотвращения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий.

- Да;
- Нет.

9. К договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено ВК РФ и не противоречит существу договора водопользования.

- Да;
- Нет.

10. Согласно ВК РФ договор водопользования должен содержать, в том числе и порядок прекращения пользования водным объектом или его частью.

- Да;
- Нет.

Тест 8

1. Пользователями недр для добычи радиоактивных и токсических веществ могут быть не только государственные предприятия.

- Да;
- Нет.

2. Право пользования недрами может быть приобретено на основании совместного решения федерального органа управления государственным фондом недр и органа исполнительной власти субъекта РФ по результатам конкурса или аукциона.

- Да;
- Нет.

3. Пользователь недр имеет право самостоятельно выбирать формы предпринимательской деятельности, не противоречащие действующему законодательству РФ.

- Да;
- Нет.

4. Пользователь недр обязан обеспечить соблюдение требований технических проектов, планов и схем развития горных работ, допускать сверхнормативные потери выборочной отработки полезных ископаемых.

- Да;
- Нет.

5. Право пользования недрами досрочно прекращается, если пользователь недр в течение установленного срока приступил к пользованию недрами в предусмотренных объемах.

- Да;
- Нет.

6. Пользователь недр имеет право не ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода.

- Да;
- Нет.

7. Пользователь недр обеспечивает опасное ведение работ, связанных с использованием недрами.

- Да;
- Нет.

8. Право пользования недрами досрочно прекращается при возникновении чрезвычайных ситуаций (стихийные бедствия, военные действия и т.д.).

- Да;
- Нет.

9. Предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, в которой указываются цель, срок и условия пользования участками недр в определённых границах при наличии предварительного согласования собственника земли на отвод соответствующего земельного участка.

- Да;
- Нет.

10. Недра предоставляются в пользование только на определённый срок.

- Да;
- Нет.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Капитальный ремонт

Система ремонта зданий предусматривает проведение через определённые промежутки времени регламентированных ремонтов. Межремонтные сроки и объёмы ремонтов устанавливаются с учётом технического состояния и конструктивных особенностей зданий.

Стены, фундаменты и некоторые типы перекрытий имеют срок службы, равный или близкий к срокам службы здания в целом. Однако срок службы других конструкций, устройства, отделки и оборудования, как правило, в несколько раз меньше срока службы здания в целом. Это вызывает необходимость в процессе эксплуатации здания периодически их ремонтировать или заменять.

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства. При капитальном ремонте ликвидируется физический и моральный (частично и полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает в основном замену одной или нескольких систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства. Состав работ должен быть таким, чтобы после их проведения жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

Капитальный ремонт подразделяется на:

- комплексный капитальный ремонт (ККР), охватывающий всё здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняют физический и моральный износ, т.е. предусматривается одновременное восстановление изношенных конструктивных элементов, инженерного оборудования и повышение степени благоустройства здания в целом;

- выборочный капитальный ремонт (ВКР), охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или его инженерного оборудования, при котором устраняется физический износ. При этом

осуществляют ремонт, замену и усиление конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение или разрушение.

Комплексный капитальный ремонт является основным видом и проводится, как правило, в наиболее ценных каменных жилых домах и общественных зданиях, в которых основные конструктивные элементы (кроме фундаментов и стен) и инженерное оборудование пришли в аварийное состояние и нуждаются в замене. Этот вид ремонта назначают также для зданий, имеющих значительный моральный износ, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии и не подлежащих сносу в перспективе.

Выборочный капитальный ремонт выполняют в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном техническом состоянии, однако отдельные конструктивные элементы, санитарно-технические и другие устройства в них сильно изношены и нуждаются в полной или частичной замене. К выборочному капитальному ремонту относятся также работы по восстановлению балконов, оштукатуриванию, облицовке и окраске фасадов зданий, замене водосточных труб, замощению и озеленению придомового участка, ремонту внешних наружных санитарно-технических и электротехнических сетей и устройств в пределах дворовых территорий. При выборочном капитальном ремонте производят, как правило, один–два вида наиболее необходимых, срочных работ, которые не могут быть приурочены к очередному плановому ремонту: ремонт фасада, кровли и т.д.

По характеру организации ремонт подразделяется на плановый и неплановый. Система планово–предупредительного ремонта зданий – это внедрение комплекса взаимоувязанных организационных и технических мероприятий по проведению текущего и капитального ремонта жилых и общественных зданий с регламентированной последовательностью и периодичностью, направленных на обеспечение, поддержание и улучшение их эксплуатационных показателей в течение всего нормативного срока службы. Критерием качества этих ремонтов являются снижение величины физического износа, повышение уровня благоустройства, сокращение топливно–энергетических и других материально–технических ресурсов на содержание и эксплуатацию зданий.

Реконструкция, как правило, включает перепланировку жилых зданий с изменением основных технико–экономических показателей (числа и площади квартир, строительного объема и общей площади). При реконструкции жилых домов, исходя из сложившихся

градостроительных условий и действующих норм, можно выполнять надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных). Можно заменять изношенные и морально устаревшие конструкции и инженерное оборудование на современные, более надёжные и эффективные, улучшающие эксплуатационные качества, а также осуществлять мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, благоустройство прилегающих к зданию территорий.

В каменных домах, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с большой изношенностью междуэтажных, подвальных и чердачных перекрытий, с коммунальными неблагоустроенными квартирами, а также в деревянных, рубленых и брусчатых домах, имеющих износ до 60%, очередной капитальный ремонт рекомендуется проводить комплексный, с перепланировкой и повышением степени благоустройства. Перепланировку в жилых домах старой постройки, как правило, приурочивают к очередному капитальному ремонту.

В жилых домах, имеющих износ более 60% или подлежащих сносу в ближайшее время, а также в ветхих домах, в зданиях, предназначенных в ближайшие 5 лет к сносу, можно производить только поддерживающий (охранный) ремонт, обеспечивающий безопасные и нормальные санитарные условия для проживающих в них людей на необходимый срок (до переселения на другую жилую площадь или до сноса).

Планы ремонта жилищного фонда необходимо увязывать с планами перспективного развития района и города в целом.

Вид капитального ремонта зданий устанавливают на базе комплексной программы капитального ремонта города, актов результатов осмотра зданий, инженерного оборудования и внешнего благоустройства домов, журналов обхода квартир техниками-смотрителями, технического паспорта на жилой дом, планировочных и конструктивных характеристик зданий в соответствии с нормативными межремонтными сроками.

Перечень основных работ по капитальному ремонту жилых и общественных зданий

Фундаменты и подвальные помещения. Частичная перекладка или усиление фундаментов под наружными и внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий. Усиление и переделка фундаментов под инженерным оборудованием в котельных. Ремонт

кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвала отдельными местами с перекладкой более 10 кирпичей в одном месте.

Частичная или полная перекладка примков у окон подвальных и цокольных этажей.

Восстановление осевшей или устройство новой отмостки вокруг строения с целью предохранения грунта под фундаментами от размывания или переувлажнения.

Стены. Ремонт каменных стен, каменной облицовки цоколя стен. Перекладка кирпичных цоколей. Полная или частичная перекладка и крепление кирпичных наружных стен, не связанные с надстройкой здания, не превышающей 25% общей площади их в здании, а также замена в деревянных зданиях отдельных венцов, не превышающих также 25% общей поверхности стен.

Укрепление стен натяжными и металлическими связями. Заделка трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и устройство новой с перевязкой швов со старой кладкой. Восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента.

Крепление или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации. Перекладка ветхих карнизов, парапетов, примков и выступающих частей стен, отдельных, пришедших в негодность оконных и дверных перемычек.

Перекладка, ремонт и усиление ветхих простенков и кирпичных столбов. Частичная разборка существующих внутренних стен и кладка новых (до 25% общего объёма), связанные с перепланировкой помещений.

Фасады зданий. Восстановление наружной штукатурки с последующей окраской фасадов зданий. Восстановление облицовочных плиток фасадов зданий с заменой отдельных плиток новыми или оштукатуривание этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит.

Восстановление и переделка тяг карнизов, поясков, сандриков и прочих выступающих частей фасадов зданий. Сплошная замена и установка новых водосточных труб, а также наружных металлических и цементных покрытий на выступающих частях зданий фасадов. Сплошная окраска фасадов зданий устойчивыми красками.

Замена или усиление несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров. Восстановление лепки и лепных украшений.

Фасад в осях 1-5

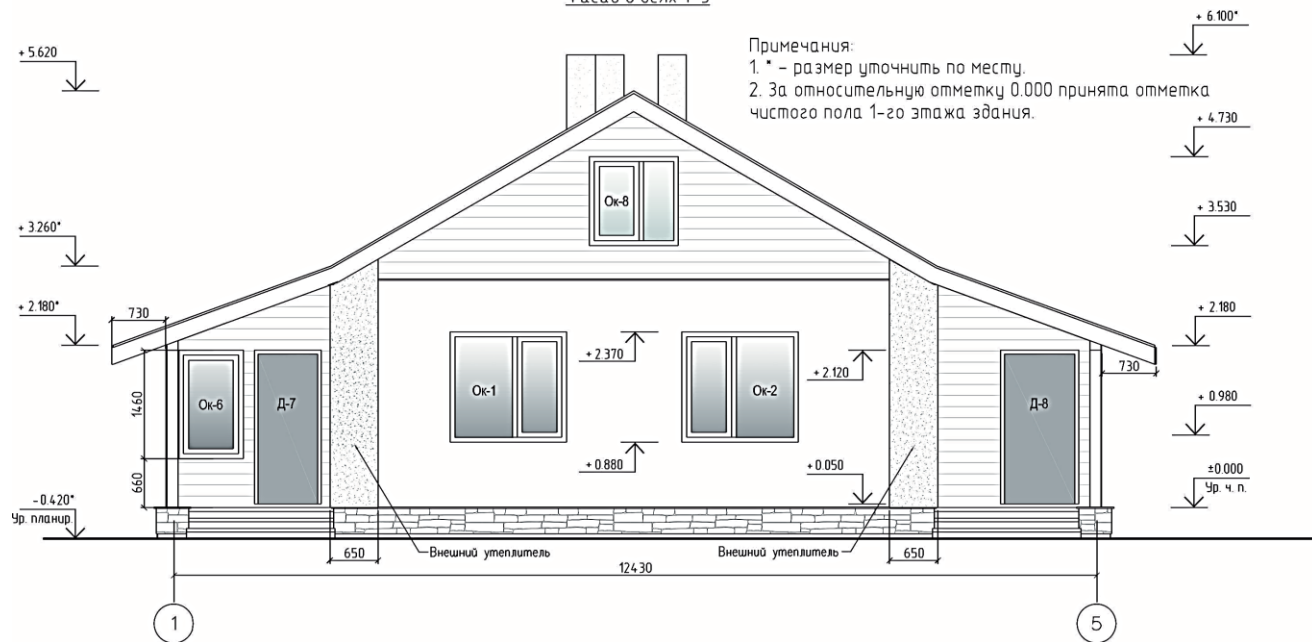


Рис.10. Фасад жилого дома

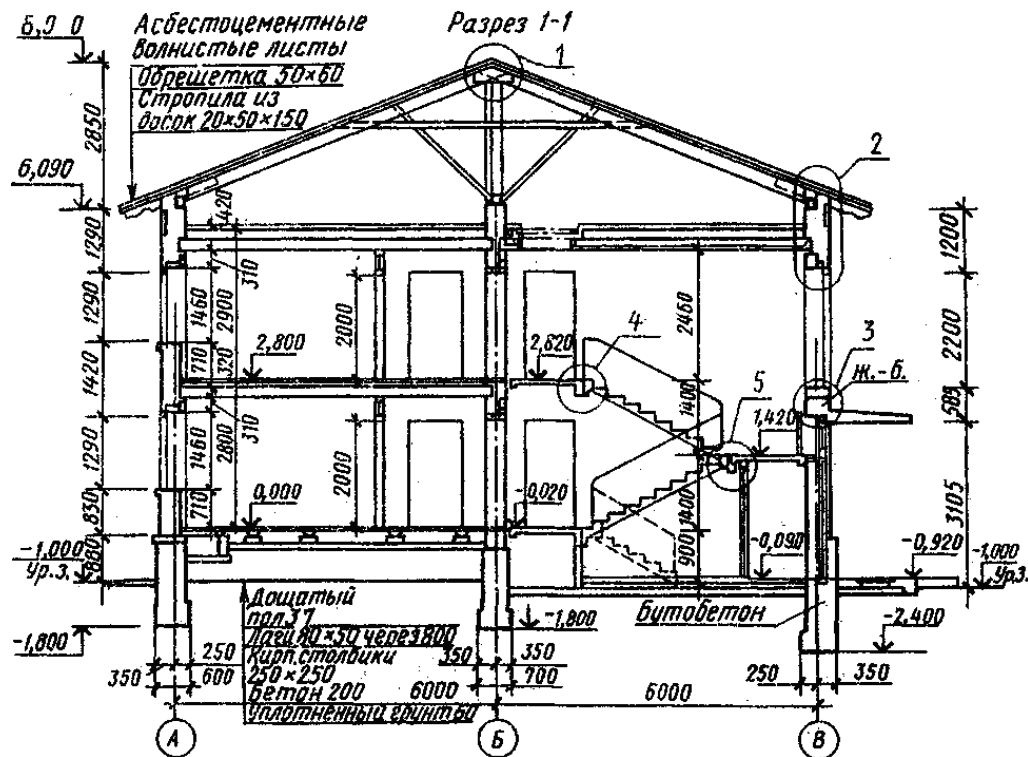


Рис.11. Разрез здания

Крыши и кровли. Замена стропильных ног, мауэрлатов и обрешётки под кровлю, досок опалубки в местах карнизных спусков, ветхих конструкций крыши на крышу из готовых железобетонных элементов с покрытием рубероидом и прочими кровельными материалами. Ремонт или замена износившихся металлических ограждений на крышах.

Ремонт и замена износившихся наружных пожарных лестниц. Устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостков к ним. Переустройство деревянной крыши в связи с заменой железной кровли другими кровельными материалами.

Проёмы. Замена пришедших в негодность оконных переплётов, дверных полотен, подоконных досок, оконных и дверных коробок с полной их заделкой, окраской и постановкой новых приборов и остеклением. Ремонт отдельных створок оконных переплётов с остеклением последних при объёмах более 5% общего их количества, дверей с перевязкой и заменой отдельных частей в них, а также полная замена при объёме более 3% общего количества.

Пробивка новых и расширение существующих оконных и дверных проёмов с изготовлением, постановкой и окраской новых оконных и дверных блоков.

Перекрытия и полы. Заделка отдельных балок перекрытий, наращивание концов балок. Замена перекрытия новыми конструкциями или усиление старых несущих элементов. Частичная замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с последующей окраской или натиркой мастикой. Восстановление бетонного основания под полы с устройством нового пола.

Перестилка чистых дощатых полов с выравниванием лаг и добавлением нового материала.

Усиление междуэтажных и чердачных перекрытий.

Перегородки. Разборка и установка новых перегородок. Ремонт перегородок с заменой негодных обвязок и досок в количестве более 2 м² в одном месте. Ремонт облицовки перегородок плитным материалом. Усиление звукоизоляции перегородок обивкой их дополнительным слоем оргалита, картона, гипсокартона или другими материалами с последующим нанесением слоя штукатурки, оклейкой обоями или краской.

Лестницы. Замена существующих лестниц и площадок, ступеней в существующих лестницах. Замена перил и поручней на лестницах. Ремонт перил и поручней лестниц свыше 5% общего их количества. Устройство новых крылец. Замена металлических косоуров или сварка повреждённых частей косоуров.

Штукатурно– малярные работы. Штукатурка стен и потолков вновь или местами (более 1 м²). Окраска оконных переплётов, дверей, потолков, стен и полов после произведённого капитального ремонта этих конструкций. Масляная окраска радиаторов, труб отопления, водопровода, канализации, газификации после капитального ремонта системы или нового её монтажа. Восстановление или замена облицовки поверхности стен в санузлах и на кухнях с добавлением нового материала.

Разные работы. Восстановление или устройство новых асфальтовых тротуаров и отмосток вокруг дома. Восстановление или устройство новых внутридомовых проезжих дорог из разных материалов. Устройство детских площадок, озеленение внутридомовых территорий. Восстановление мусоропровода и его приёмных устройств.

Центральное отопление. Устройство центрального отопления. Ремонт котлов, бойлеров, электродвигателей, насосов и вентиляторов с разборкой и заменой узлов и деталей. Присоединение зданий к теплофикационным сетям.

Вентиляция. Устройство вновь сборных коробов. Ремонт сборных коробов с заменой участков новыми и окраской их.

Устройство новой, восстановление или переустройство системы вентиляции. Восстановление вентиляционных шахт и камер. Ремонт и замена вентиляционного оборудования.

Водопровод и канализация. Восстановление или устройство нового внутреннего водопровода и канализации и присоединение их водопроводной и канализационным сетям. Устройство дополнительных смотровых колодцев на существующих дворовых линиях или уличных сетях в местах присоединения.

Горячее водоснабжение. Замена и устройство нового горячего водоснабжения, отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения, пришедших в негодность баков, водонагревателей и водоподогревателей, ванн, душей и арматуры к ним (душевые сетки с трубопроводом, водоразборные краны, гибкие шланги).

Электроосвещение и силовые проводки. Устройство нового электроосвещения в жилых и общественных зданиях и присоединение к питающей электросети. Замена пришедшей в негодность осветительной электропроводки со сменой установочной арматуры выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток. Установка новых и замена групповых распределительных коробов и щитков. Автоматизация электроосвещения в лестничных клетках жилых домов и общественных зданий.

Лифты. Устройство лифтов вновь со всеми видами строительных и монтажных работ. Усиление, полная или частичная замена металлоконструкций и ограждающих сеток шахты. Демонтаж и монтаж оборудования лифтов в связи с работами по уменьшению шума в жилых помещениях. Автоматизация лифтов.

Текущий ремонт

Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей в конструкциях и оборудовании, возникающих в процессе эксплуатации здания. По видам производимых работ различают:

- текущий профилактический ремонт – ТПР, выявляемый и планируемый заранее по времени выполнения, объёмам и стоимости;
- текущий непредвиденный ремонт – ТНР, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

К текущему профилактическому ремонту относятся ремонт и окраска кровель, замена и окраска водосточных труб, частичный ремонт окон и дверей, очистка от загрязнений и простая окраска фасадов, лестничных клеток и т.д. На производство этих работ, как правило, планируется до 75– 80% ассигнований, выделяемых на текущий ремонт. Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и повышения долговечности зданий. Периодичность его проведения – 3 года.

Ниже приведён перечень основных работ по текущему ремонту жилых и общественных зданий.

Фундаменты и подвальные помещения. Установка на растворе отдельных выпавших или отставших от старого раствора камней и фундаментных стенах с внутренней стороны подвальных помещений. Расчистка и заделка неполных стыков в сборных и монолитных фундаментных стенах со стороны подвалов в случае проникновения грунтовых или поверхностных вод. Исправление мелких дефектов бетонных фундаментов под оборудование, например, в котельных. Исправление нарушенной кирпичной кладки верхних рядов столбов и цоколей. Восстановление отдельными местами осевшей отмостки и тротуаров около строений.

Стены. Ремонт каменной облицовки цоколя и стен отдельными местами до 10 кирпичей или облицовочных плит в одном месте, расположенных только в пределах первых этажей. Расчистка от старого раствора и тщательная герметическая заделка или конопатка смоля-

ной паклей стыков крупноблочных и крупнопанельных стен с заделкой цементным раствором в местах, пропускающих ветер и атмосферную влагу. Устранение мелких неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанное с перекладкой или креплением стен, а также заменой венцов по всему периметру (в деревянных домах). Укрепление наружных деревянных стен постановкой сжимов. Пополнение засыпки цоколя (между фундаментными столбами) с частичной заменой дощатой заборки. Частичная конопатка пазов рубленых стен. Общая и частичная конопатка рубленых и брусчатых стен здания.

Фасады зданий. Простукивание, отбивка и укрепление угрожающих падением отдельных кирпичей или архитектурных деталей в перемычках, карнизах и других выступающих частях зданий. Ремонт и поддержание в порядке настенных желобов, водосточных труб, воронок, лотков, колонн. Промывка поверхностей фасадов зданий, окрашенных красками или облицованных плитками. Простая окраска фасадов зданий известковыми составами. Простая окраска фасадов зданий известковыми составами. Устранение мелких неисправностей на фасадах, не связанное с заменой штукатурки или новым архитектурным оформлением.

Крыши и кровли. Усиление стропильных ног с нашивкой обрешечки досок с двух боковых сторон стропильной ноги. Установка подкосов и подпорок в отдельных местах провисания крыши с передачей нагрузки на капитальные стены. Замена концов стропильных ног в отдельных местах. Укрепление фальцев и обжима гребней в стальной кровле с промазкой гребней и свищей суриковой замазкой. Постановка заплат на стальной кровле.

Частичный ремонт настенных желобов и карнизных свесов, водосточных труб с частичной заменой материала.

Устройство водосточных лотков на дворовой части малоэтажных зданий (при невозможности восстановления водосточных труб и воронок). Укрепление парапетов, стальных решёток ограждения, ремонт оголовков вентиляционных шахт, газоходов, канализационных стояков и других выступающих частей на крыше. Поддержание в порядке наружных пожарных лестниц.

Окраска стальной кровли, водосточных стальных труб (осмолка рулонной кровли) в установленные сроки. Замена разбитых стёкол световых фонарей на крышах, колпаков на дымовых и вентиляцион-

ных трубах. Обеспечение плотности примыкания гидроизоляционного ковра к конструктивным элементам, выступающим над кровлей (парапеты, трубы и пр.)

Проёмы. Конопатка оконных и дверных коробок в дверных наружных рубленых стенах с заделкой и утеплением, конопатка и промазка зазоров между коробкой и стеной в каменных зданиях. Устранение щелей в деревянных подоконниках, замена отдельных створок оконных переплётов (до 5% площади переплётов), отдельных оконных коробок и подоконников (до 25% общего их числа). Ремонт или замена форточек на переплётах, замена неисправных оконных и дверных приборов, установка недостающих.

Мелкий ремонт входных и квартирных дверей с пристружкой, нашивкой планок или вставок реек в филёнки, а также перенавеской с устройством новых и заделкой старых четвертей в коробках. Утепление входных и квартирных, а также балконных дверей.

Сплошная окраска окон, дверей и ворот здания. Частичная установка новых наличников и тумбочек.

Перекрытия и полы. Установка (при необходимости) временных подпорок на провисшие балки перекрытия в домах. Укрепление сгнивших концов балок постановкой прогонов на стойках (в ветхих домах). Ремонт и заполнение перекрытий (отдельными местами) с частичной заменой чёрного пола, подшивки, смазки и засыпки утеплителя.

Заделка раствором выбоин в цементных чистых полах. Вскрытие (местами) чистых полов и засыпка в местах промачивания перекрытий для просушки материалов и с обратной заделкой. Ремонт плинтусов в санитарных узлах и других местах, подверженных сырости.

Дополнительное утепление металлических балок на чердаке с устройством дощатых коробок и засыпкой их утеплителем. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки и устройством известковой корочки.

Ремонт отдельных мест (до 0,5 м²) в железобетонных конструкциях с очисткой от ржавчины обнажённой арматуры и бетонированием, с расшивкой и затиркой. Окраска металлических конструкций перекрытий. Антисептирование отдельных частей деревянных перекрытий.

Перегородки. Укрепление существующих перегородок постановкой железных закрепов с заделкой просветов, щелей и отверстий в

перегородках. Сплачивание чистых дощатых столярных перегородок с добавлением нового материала. Ремонт и замена отдельных мест в облицовке стен глазурованными плитками.

Лестницы. Заделка выбоин в бетонных ступенях лестниц и на площадках. Перестилка отдельных плит из натурального камня, бетона, керамики на площадках лестничных клеток. Укрепление, исправление, прогнутых и вставка недостающих элементов в металлических перилах лестниц, отдельных плит полов лестничных площадок.

Штукатурно– малярные работы. Ремонт штукатурки стен и потолков (отдельными местами), вызванный протечками и другими явлениями аварийного порядка, заделка повреждений, выбоин в штукатурке. Частичное оштукатуривание перекрытий, стен и перегородок, а также ремонт сухой штукатурки. Частичная побелка и окраска стен и потолков, полов, окон и дверей в местах общего пользования и на лестничных клетках жилых домов, в общественных и служебных помещениях в установленные сроки.

Окраска масляной краской радиаторов, отопительных, канализационных, водопроводных трубопроводов, металлических решёток, перил, лестниц и т.д. Заделка трещин в перегородках из гипсовых, алебастровых плит и др. Укрепление отставших розеток с постановкой их на раствор.

Разные работы. Заделка трещин в местах примыкания тротуаров и отмосток к стенам зданий и обеспечение надлежащего отвода поверхностной воды от здания. Заделка отдельных выбоин в асфальтовых тротуарах во дворах.

Исправление металлических решёток, ограждающих приямки окон подвальных этажей. Заделка проёмов и устройство дополнительных ограждений в окнах подвальных помещений в зданиях, подвергающихся действию паводков.

Центральное отопление. Промывка трубопровода и приборов системы центрального отопления (ежегодно) по окончании отопительного сезона. Регулировка системы центрального отопления. Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре центрального отопления.

Установка воздушных кранов в местах, где не удаётся устранить обратные уклоны или воздушные мешки. Утепление труб и

приборов, проходящих в открытых и охлаждённых местах. Устройство дополнительных подвесок и подкладок— подставок для магистрального трубопровода на чердаке.

Вентиляция. Ремонт отдельными частями (вставками) вентиляционных сборных коробов. Устранение подсосов воздуха в вентиляционных шахтах на чердаке. Частичный ремонт вентиляционных коробов в помещениях с укреплением существующих плит и вентиляционных жалюзийных решёток. Мелкий ремонт двигателей, калориферов и их регулировка. Ремонт отдельных металлических воздуховодов, укрепление и замена подвесок и средств крепления.

Водопровод и канализация. Ремонт и замена водозаборных кранов у раковин, умывальников, ванн и пр., замена уплотнений в пожарных кранах.

Регулирование и ремонт бачков, замена или припайка поплавка— шара, замена резиновых прокладок, шарового крана, установка ограничителей, очистка бачка от известковых отложений и ржавчины.

Закрепление непрочно установленных раковин, унитазов, умывальников; ремонт и уплотнение в местах присоединения их к рас- трубу.

Замена новыми повреждённых унитазов, умывальников, раковин. Устранение засорений во внутренней канализационной и внешней дворовой линиях (до городского колодцаА) .

Подчеканка раструбов и уплотнение стыков с заделкой битумной замазкой, укрепление канализационных и водопроводных труб установкой дополнительных крючков. Установка в крышке ревизий резиновых прокладок.

Утепление трубопровода обмоткой, устройство коробов с засыпкой и т.п. Утепление пожарных гидрантов в колодцах во дворах. Устранение неплотностей и течи в соединениях трубопроводах.

Очистка, промывка и ремонт водонапорных баков на чердаках зданий, оборудование их запирающимися крышками и утепление, а также ремонт арматуры.

Устройство и поддержание в порядке водопроводных наружных выпусков для поливки улиц и дворов в летнее время.

Замена небольших участков трубопровода при устранении неплотностей, протечек и засоров в трубах.

Испытание сети трубопроводов гидравлическим давлением. Очистка и ремонт пожарных гидрантов, внутренних пожарных кранов. Ремонт лотков и горловин, штукатурка внутренних поверхностей отдельных колодцев, замена и установка новых ходовых скоб.

Горячее водоснабжение. Очистка бойлеров и змеевиков от накипи и отложений. Мелкий ремонт насосных установок и двигателей. Притирка, ремонт и замена водоразборных кранов, устранение неплотностей в трубопроводе, утепление трубопровода.

Ремонт отдельных водонагревательных колонок для ванн, изоляции горячих трубопроводов. Мелкий ремонт душей и арматуры к ним.

Электроснабжение и силовые проводки. Перетяжка обвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительных креплений с заменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток и пр.) в лестничных клетках, чердаках и служебных помещениях.

Замена отдельных участков электропроводки до ввода в квартиры. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении штукатурных работ.

Мелкий ремонт электросети по всей трассе с устранением повреждений, наружной электровоздушной проводки. Проверка заземления оболочки электрокабеля. Проверка целостности изоляторов и замена их новыми.

Лифты. Мелкий ремонт электроосветительной сети в шахте, а также на всех площадках и подходах к подъёмнику, ограждений шахты, замена предохранительных пластинок. Регулирование правильности работы дверных затворов. Мелкий ремонт контактов и кнопки «Стоп». Выравнивание перекосов канатов. Ремонт электромагнитного тормоза и ловителя, концевых выключателей и контактов.

К работам текущего непредвиденного ремонта относятся срочные исправления мелких случайных повреждений, возникающих при профилактическом текущем ремонте или после его выполнения в системах водопровода, канализации, холодного и горячего водоснабжения, в сетях и приборах тепло-, газо-, электроснабжения (таблица 1). На производство этих работ предусматривают остальные 20–25% затрат на текущий ремонт.

Таблица 1 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей жилых зданий и оборудования

№	Неисправности в конструктивных элементах и оборудовании	Максимальный срок выполнения ремонта, сут
1.	I. Кровля	1
2.	Свищи в отдельных местах кровли	5
	Повреждения водосточных труб, воронок, расстройство их креплений	
3.	II. Стены и фасады	1
	Нависающие, теряющие связь со стенами отдельные кирпичи в кладке и особенно в перемычках; повреждение элементов архитектурного оформления фасадов; отслаивающиеся лепные элементы карнизов и штукатурка	3
4.	Несквозные трещины и неплотности в дымоходах и газоходах и сопряжения с печами	
5.	III. Оконные и дверные заполнения	
	Разбитые стёкла и сорванные створки оконных переплётов и форточек:	1
	зимой	5
	летом	
6.	IV. Санитарно-техническое оборудование	3
7.	Течи в водопроводных кранах и кранах бачков при унитазах	1
8.	Неисправности трубопроводов в их сопряжениях с приборами	1
	Неисправности мусоропровода	
9.	V. Электрооборудование	
	Неисправности аварийного порядка	Устраняются немедленно
10.	VI. Лифты	
	Неисправности лифта, требующие для их устранения работы:	1
	В течение 1 ч	3
	Не более 7 ч	

Планирование ремонтных работ по ликвидации отдельных повреждений, возникающих в процессе эксплуатации, предохраняет здание от преждевременного износа.

Виды неисправностей и максимальные сроки их устранения при выполнении текущего, непредвиденного и аварийного ремонтов отдельных частей зданий и оборудования приведены в таблице 1.

В жилых и общественных зданиях в зависимости от технического состояния, а также качества планировки и уровня благоустройства выполняют следующие работы.

Аварийный ремонт. Предназначен для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями.

Охранно– поддерживающий ремонт. Его осуществляют, как правило, в ветхих домах, которые в ближайшее время не могут быть снесены.

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно– технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства. При капитальном ремонте ликвидируется физический и моральный (частично и полностью) износ зданий.

ПРИЛОЖЕНИЕ В

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____ " _____ " _____ 20__ г.

Собственник жилья, свидетельство № ____ (копия свидетельства является приложением к настоящему договору), (Ф.И.О., паспортные данные): _____

_____ именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и (Ф.И.О., паспортные данные): _____

_____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель представляет Арендатору и членам его семьи в пользование квартиру общей площадью _____ кв.м. по адресу: г. _____, ул. _____ д. _____ кв. _____, характеристика которой приведена в акте сдачи квартиры (Приложение №1).

1.2. Арендодатель передает в пользование Арендатору «Имущество», которое находится в Помещении, согласно Приложению №1 к настоящему Договору. Стороны подтверждают, что Имущество передается в исправном состоянии без явных повреждений.

2. Срок действия договора

2.1. Договор заключен на период с « _____ » _____ 200__ г. до « _____ » _____ 200__ г. и вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

3. Обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется

3.1.1. Предоставить в аренду принадлежащее ему на праве собственности жилье в пригодном для проживания состоянии.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Своевременно производить оплату за аренду Помещения, соблюдать условия настоящего Договора в отношении полноты расчетов с Арендодателем.

3.2.2. Своевременно производить оплату за местные, междугородные и международные переговоры, электроэнергию и другие услуги, касающиеся Помещения, в течение всего срока аренды.

3.2.3. В случае нанесения повреждений Помещению или Имуществу, отремонтировать его или произвести замену на эквивалентное, либо возместить убытки.

3.2.4. При несоблюдении правил пожарной безопасности, эксплуатации электрических, газовой и водопроводно- канализационной систем и при возникновении любого, связанного с этим ущерба, возместить убытки Арендодателю и/или третьим лицам (соседям).

3.2.5. Своевременно оповещать Арендодателя обо всех неисправностях в Помещении.

3.2.6. По окончании срока действия или при расторжении настоящего Договора, освободить и сдать арендуемое Помещение и Имущество Арендодателю, согласно Приложению №1 к настоящему Договору, в технически исправном состоянии, с учётом естественного износа.

4. Права сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать от Арендатора соблюдения правил пользования жилыми помещениями.

4.1.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду.

4.1.3. Требовать от Арендатора освобождения жилого помещения по истечении срока договора аренды или в случае нарушения Арендодателем условий определённых в п.3.2. договора.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. С предварительного согласия Арендодателя вселить в занимаемое жилое помещение своих супруга, детей, родителей, при соблюдении установленной нормы жилой площади.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Арендодателя:

5.1.1. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя, последний возвращает полученные от Арендатора денежные средства, переданные им в качестве предоплаты за аренду жилого помещения.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. Арендатор возмещает Арендодателю материальный ущерб, в т.ч. упущенную выгоду, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных в п. 3.2. договора.

6. Арендная плата

6.1. Ежемесячная плата за арендуемое по настоящему Договору Помещение и Имущество составляет _____ (_____) рублей.

(цифрами) (прописью)

6.2. В течение всего срока действия настоящего Договора изменение арендной платы в одностороннем порядке не допускается.

6.3. При подписании настоящего Договора Арендатор вносит арендную плату за _____ месяцев.

(количество)

В дальнейшем арендная плата выплачивается Арендодателю _____.
(помесячно/поквартально)

6.4. Расчёт по арендной плате производится между Арендодателем и Арендатором не позднее _____ – го числа месяца, подлежащего оплате.

6.5. За несвоевременное внесение платежей арендатором оплачивается пеня из расчёта _____% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более _____% суммы _____ задолженности.

6.6. Полнота и своевременность расчёта по арендной плате подтверждается соответствующими записями в Приложении №2 к настоящему Договору.

7. Заключительные условия

7.1. Настоящий договор, может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон с предварительным уведомлением о расторжении другой стороны не менее чем за 20 дней до предполагаемой даты расторжения договора.

7.2. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

7.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт сдачи квартиры Арендатору (Приложение №1).

Реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Паспортные данные: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

/ подпись /

АРЕНДАТОР:

Паспортные данные: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

/ подпись /

Договор аренды нежилого помещения

г. _____ " _____ " _____ 20__ г.

Мы, (наименование организации, либо Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(– ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(– ая) в дальнейшем «Арендодатель», в лице (если договор заключается представителем Арендодателя, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(– ей) на основании (вид и реквизиты документа - основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с одной стороны, и (наименование организации, либо Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(– ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(– ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице (если договор заключается представителем Арендатора, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(– ей) на основании вид и реквизиты документа– основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с другой стороны (далее – Стороны),

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить нежилое помещение по адресу _____ во временное владение и пользование Арендатору, а также обеспечить Арендатору свободный доступ в указанное нежилое помещение (*далее – помещение*).

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается (указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоустанавливающем документе).

Помещение предоставляется Арендатору для (цели использования).

Общая площадь предоставляемого помещения – _____ кв. м.

Помещение состоит из _____.

Техническая характеристика помещения, предоставляемого Арендодателем, приведена в выписке из технического паспорта, выданной «__» _____ 20__ г. (наименование органа), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

1.2. Оценочная стоимость помещения с учетом норм амортизации и коэффициентов переоценки на день заключения настоящего договора составляет (сумма цифрами и прописью) рублей.

1.3. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование по настоящему договору электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в помещении.

Перечень передаваемого имущества, установленного и находящегося в помещении, приводится в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой его частью.

1.4. Оборудование арендуемого помещения средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация, при необходимости, круглосуточной охраны производятся за счёт (наименование стороны договорА).

1.5. В случае если Арендодатель выставит арендуемое помещение для продажи, Арендатор имеет первоочередное право купить его по цене, назначенной Арендодателем для любого добросовестного приобретателя.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Арендодатель в _____ срок после _____ передает Арендатору помещение по акту сдачи– приёмки, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора.

2.2. Вместе с помещением сдаче– приёмке подлежит установленное и находящееся в нем имущество, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в Приложении № 1 к настоящему договору, и пригодном для дальнейшей эксплуатации.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель вправе:
контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;
беспрепятственно посещать сданное в аренду помещение с целью реализации контрольных функций;
осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего договора.

3.2. Арендодатель обязан:
предоставить Арендатору помещение в порядке, установленном в разделе 2 настоящего договора;
производить за свой счёт капитальный ремонт помещения; принимать необходимые меры к устранению аварий, возникших в помещении не по вине Арендатора;
информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданного по настоящему договору помещения;
в случае отчуждения помещения информировать об этом Арендатора не позднее чем за _____ дней до _____; при этом переход права собственности на помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

3.3. Арендатор вправе:
сдать переданное ему помещение в субаренду любому юридическому или физическому лицу, предварительно получив письменное согласие Арендодателя;
по истечении срока действия договора или при досрочном его расторжении изъять произведенные Арендатором в помещении улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для помещения (отделимые улучшения);
после прекращения настоящего договора получить от Арендодателя стоимость неотделимых улучшений помещения, произведенных Арендатором за свой счёт с предварительного письменного согласия Арендодателя;

с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с соответствующими государственными и муниципальными органами производить работы, связанные с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими основные конструкции помещения.

3.4. Арендатор обязан:

принять от Арендодателя помещение в порядке, установленном в разделе 2 настоящего договора;

использовать помещение только в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего договора;

своевременно вносить арендную плату, а также коммунальные платежи;

производить за свой счёт текущий ремонт помещения и содержать его в пригодном для эксплуатации состоянии;

соблюдать противопожарные, технические, санитарные и иные нормативные требования, предъявляемые к пользованию помещением;

обеспечить представителям Арендодателя, а также уполномоченным государственных и муниципальных органов свободный доступ в помещение для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ;

не позднее чем (срок) до истечения срока действия договора сообщить Арендодателю о своём намерении освободить помещение или заключить договор аренды помещения на новый срок.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор вступает в силу в день его государственной регистрации и действует до « ____ » _____ 20__ г.

Примечание. В случае, если срок аренды менее одного года, договор аренды вступает в силу с момента его подписания сторонами и не нуждается в государственной регистрации.

Срок аренды составляет (лет, месяцев).

4.2. Арендатор (имеет, не имеет) преимущественное право на заключение договора аренды помещения на новый срок после истечения срока действия настоящего договора.

4.3. В случае, если после истечения срока настоящего договора Арендатор продолжает пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на срок _____.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю в течение срока действия настоящего договора арендную плату за предоставленное ему по настоящему договору помещение в размере _____ рублей за один квадратный метр площади в месяц.

Ставка арендной платы включает: _____.

5.2. Указанная в п. 5.1 настоящего договора ставка арендной платы является окончательной, пересмотру и изменению в течение срока действия договора не подлежит.

5.3. В случае уменьшения размера полезной площади арендуемого помещения по причинам, не зависящим от Арендатора, последний имеет право на соразмерное уменьшение суммы вносимой арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путём вычитания Арендатором соразмерной произошедшему уменьшению размера площади суммы следующего ежемесячного платежа.

5.4. Арендная плата за пользование помещением вносится Арендатором в следующем порядке:

– первый платеж в размере месячной арендной платы вносится в течение _____ – дневного срока, считая с даты подписания акта сдачи– приёмки арендуемого помещения;

– последующие платежи вносятся за каждый истекший месяц не позднее _____ числа месяца, следующего за истекшим.

5.5. Арендная плата вносится путём перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя.

6. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. При наступлении указанных в пункте 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем договоре, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере ____% от суммы невнесенного платежа за каждый месяц просрочки, но не более ____% от суммы платежа.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случаях, предусмотренных законодательством, применяется досудебный порядок разрешения споров.

В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров или в досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут:
при нецелевом использовании Арендатором помещения;
при существенном ухудшении состояния помещения по вине Арендатора;
при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более _____ раз подряд.

8.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут:
при непредоставлении Арендодателем помещения в срок, установленный договором;
при возникновении событий или других юридических фактов, приведших помещение в непригодное для эксплуатации состояние помимо воли Арендатора.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В день заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, утрачивают силу.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.3. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договариваются о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

9.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов не позднее _____ дней со дня их изменения.

9.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его правопреемнику.

9.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются правила, установленные гражданским законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

К настоящему договору прилагаются: _____.

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель (подпись, Ф.И.О.) « ____ » _____ 20__ г.

Арендатор (подпись, Ф.И.О.) « ____ » _____ 20__ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № _____

г. _____ «__» _____ 20__ г

_____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование земельный участок площадью _____, из земель населённых пунктов, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. _____, _____ район, _____ (кадастровый номер _____), именуемый в дальнейшем «земельный участок», в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к настоящему договору и являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Земельный участок предоставляется для _____ .
временного размещения объекта / посадки однолетних культур

1.3. Использование земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительной документацией.

Приведённое описание целей использования земельного участка является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешённым пользованием».

2. Срок договора

2.1. Срок действия договора устанавливается с момента его заключения по _____.

2.2. Договор аренды на срок один год и более считается заключённым с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Амурской области.

Договор аренды на срок менее одного года не подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента подписания его сторонами.

2.3. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с _____.

3. Платежи и расчёты по договору

3.1. Размер арендной платы определяется в порядке, указанном в протоколе определения величины арендной платы, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В Протоколе определения величины арендной платы приведен расчёт арендной платы и её размер, действующие на момент заключения договора.

3.2. Арендатор самостоятельно ежемесячно / ежеквартально / ежегодно до 10 числа первого месяца квартала, за который производится оплата.

Первый платеж с даты, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, а также до конца _____ Арендатор производит в течение 10–ти дней со дня подписания

текущего месяца / квартала / года

Договора.

3.3. В случае если размер арендной платы, порядок её внесения устанавливается на основании протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, Арендатор самостоятельно перечисляет арендную плату в размере и в сроки, указанные в Протоколе.

При этом размер арендной платы по Договору не может быть меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с законом или иных нормативными актами Амурской области, устанавливающих или изменяющих порядок расчёта размера арендной платы для конкретного вида разрешённого использования и ставки земельного налога.

3.4. Внесённая сумма задатка в размере _____ рублей засчитывается в счёт арендной платы.

Арендатор вносит оставшуюся часть суммы арендной платы в размере _____ рублей:

– до _____ (датА) – _____ рублей;

...

– до _____ (датА) – _____ рублей.

3.5. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия законов и иных нормативных актов уполномоченных органов государственной власти Амурской области, устанавливающих или изменяющих порядок расчёта арендной платы, а также в случае определения рыночной стоимости размера арендной платы объекта аренды путем направления уведомления об изменении арендной платы. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нём срок без подписания Дополнительного соглашения. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора.

3.6. Условия Договора о размере арендной платы, порядке и сроках её внесения считаются изменёнными с момента введения в действие соответствующих изменений или изменения вида деятельности Арендатора. Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем изменении размера арендной платы. В случае получения Арендатором вышеуказанного уведомления позднее срока, с которого размер арендной платы считается изменённым, Арендатор производит доплату в 10– дневный срок со дня получения уведомления.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату на расчетный счёт органа федерального казначейства, указанный в настоящем Договоре.

В платежном документе в обязательном порядке указывается, что данный платёж производится по договору аренды земельного участка, заключённого с комитетом по управлению государственным имуществом Амурской области, с указанием его номера и даты подписания, а также кода бюджетной классификации. Кроме того, указывается, кем производится оплата и за какой период времени.

Обязательство по внесению арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчётный счёт органа федерального казначейства при оформлении платежного документа в порядке, указанном в абз.1 и 2 настоящего пункта.

3.8. Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

4.1.2. Вносить в соответствующие органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий Договора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с требованиями о его разрешённом использовании, определенными в пункте 1.2. настоящего Договора, и нести все необходимые расходы по его содержанию и благоустройству.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.3. Провести регистрацию Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Амурской области.

4.2.4. Соблюдать нормы и требования, установленные землеустроительными, архитектурно–строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

4.2.5. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

Не препятствовать соответствующим организациям и службам города проводить геодезические, землеустроительные, градостроительные и другие исследования, изыскания и работы, в том числе не препятствовать прокладке новых инженерных сетей.

4.2.6. Не сдавать земельный участок в целом или частично в субаренду (поднаём) без письменного разрешения Арендодателя. При этом порядок сдачи земельного участка в субаренду определяется Арендодателем, а размер арендной платы подлежит перерасчёту с учётом соответствующих коэффициентов к арендной плате.

4.2.7. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению земельного участка правами третьих лиц без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.8. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на земельный участок.

4.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на участке, загрязнению прилегающих земель.

4.2.10. Не нарушать права и законные интересы правообладателей земельных участков, прилегающих к арендуемому участку.

4.2.11. Устранить за свой счёт недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего.

4.2.12. В случае изменения адреса места нахождения или других реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.13. При расторжении Договора передать земельный участок Арендодателю не позднее последнего дня срока действия Договора по акту приёма– передачи в пригодном состоянии, в соответствии с его назначением.

4.2.14. При расторжении Договора в соответствии с п. 6.2 настоящего договора Арендатор по требованию привести земельный участок в первоначальное состояние.

4.2.15. Обеспечить в соответствии с требованиями соответствующих органов осуществление комплекса мероприятий, направленных на антитеррористическую безопасность.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Производить улучшение земельного участка, размещать временные сооружения только после представления Арендодателю соответствующих разрешений, полученных в установленном порядке.

4.3.2. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земельного участка или его части для государственных и муниципальных нужд.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по оплате арендных платежей в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Неустойка (штраф, пеня) за неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий договора оплачивается Арендатором в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

В платежном документе в обязательном порядке указывается, что данный платеж является неустойкой (штраф, пеня) по договору аренды земельного участка с указанием его номера и даты подписания.

5.2. В случае нарушения Арендатором других обязанностей, перечисленных в п. 4.2 (кроме п. 4.2.2) настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 20 % годовой арендной платы, рассчитываемой по цене аренды земельного участка на момент обнаружения факта нарушения условий Договора.

В случае нарушения п.п. 4.2.4, 4.2.5, 4.2.10, 4.2.15 настоящего Договора (воспрепятствование прокладке (ремонту или обслуживанию) новых инженерных сетей, ухудшение качественных характеристик земельного участка и нарушение прав и законных интересов владельцев и пользователей земельных участков, невыполнение требований антитеррористической безопасности и т.д.), Арендатор, помимо штрафных санкций, несёт полную материальную ответственность, связанную с возмещением причинённого ущерба и упущенной выгоды.

5.3. За иные нарушения условий Договора стороны несут ответственность в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Возмещению подлежат убытки в виде реального ущерба и упущенной выгоды. Бремя доказывания убытков лежит на потерпевшей стороне.

5.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объёме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинён ущерб.

5.5. Если по окончании срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не возвратил земельный участок, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причинённых Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

5.6. Если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям пунктов 4.2.13 или 4.2.14 настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае если Арендатор использует не предоставленных в установленном порядке прилегающие земельные участки Арендатор обязан привести указанные земельные участки в первоначальное состояние.

При этом Арендатор обязан уплатить штраф в размере:

- годовой арендной платы, рассчитываемой по цене аренды земельного участка на момент обнаружения факта нарушения условий Договора;
- 50% арендной платы, установленной на основании протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

5.8. Возмещение убытков, уплата неустойки и штрафов не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно– строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, т.е. действия непреодолимой силы ("Форс-мажор").

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения (за исключением предусмотренных п.п. 3.5, 3.6 настоящего Договора) и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях предусмотренных законодательством) и скреплены отпечатками печатей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

6.2. В случае если по окончании действия договора, установленного пунктом 2.1, Арендатор продолжает использовать земельный участок при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую сторону не позднее, чем за 10 дней до даты прекращения Договора, указанной в предупреждении.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

6.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признаваемых сторонами существенных нарушениях Договора:

6.4.1. При неиспользовании земельного участка в течение 6– ти месяцев, либо при его использовании с нарушением условий, установленных в пункте 1.2. настоящего Договора.

6.4.2. В случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно– строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

6.4.3. При невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа независимо от её последующего внесения.

6.4.4. В случае нарушения Арендатором пунктов 4.2.6, 4.2.7 настоящего Договора.

6.5. Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения договора, направив Арендодателю соответствующее уведомление не менее чем за 1 месяц, с оплатой Арендодателю возмещения в размере:

- месячной арендной платы;

- 5 % арендной платы, установленной на основании протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

6.6. Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по внесению арендной платы и уплате неустойки. При этом стоимость затрат, произведённых Арендатором при освоении земельного участка, не возмещается.

7. Заключительные положения

7.1. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения) считается полученной стороной, если она направлена заказным письмом по месту нахождения этой стороны или по ее почтовому адресу. Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 5–ти дней с даты её отправки, указанной в почтовой квитанции.

7.2. Изменение характеристик земельного участка на основании представленных Арендатором документов, в том числе изменение его площади или разрешённого использования, не является основанием для пересмотра фактически исполненных обязательств по настоящему Договору.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

В случае если настоящий договор заключен на срок один год и более, составляется третий экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы по Амурской области.

7.4. К договору прилагаются:

- протокол определения величины арендной платы (Приложение № 1);
- кадастровый план земельного участка.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Водный кодекс Российской Федерации.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации.
4. Закон о недрах.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Лесной кодекс Российской Федерации.
7. Федеральный закон от 24.07.2007 №221 – ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости [Текст]: учебник для бакалавров/ В.А. Горемыкин. – М.: Издательство Юрайт, 2012. – 926 с.
9. Дроздов, И.А. Договоры на передачу в пользование природных ресурсов [Текст]: учебное практическое пособие/ И.А. Дроздов. – М.: «Прспект», 2001. – 120 с.
10. Кузьмич, Н.П. Специфика земельно– имущественных отношений и их влияние на градостроительную политику [Текст] / Н.П.Кузьмич// Вопросы экономических наук. – Москва: Изд-во «Спутник +». – 2014. – № 2(66). – С.38 – 41.
11. Кузьмич, Н.П. Изменение отношений собственности на землю в системе развития экономики региона [Текст] /Н.П.Кузьмич// European Social Science Journal (Европейский журнал социальных наук). – 2015. – №11. – С.62 – 66.
12. Липски, С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст]: учебник / С.А.Липски, И.И.Гордиенко, К.В.Симонова. – М.: КНОРУС, 2016. – 432 с.
13. Прокопишин, А.П. Капитальный ремонт зданий [Текст]: Справочник инженера– сметчика, В 2 т. Т.1. – М.: Стройиздат, 1991. – 463 с.
14. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник/ под общей редакцией П.Г.Грабового. – 2– е изд. – М.: Прспект, 2012. – 848 с.

Учебное издание

Кузьмич Наталья Павловна

АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ
И РЫНОК ПРАВ АРЕНДЫ

Учебное пособие

В редакции составителя

Лицензия ЛР 020427 от 25.04.1997 г.

Подписано к печати 30.06.2016 г. Формат 60×90/16.

Уч.-изд.л. – 2,3. Усл.-п.л. – 3,3.

Тираж 50 экз. Заказ 62.

Отпечатано в отделе оперативной полиграфии
издательства Дальневосточного ГАУ
675005, г. Благовещенск, ул. Политехническая, 86

