

## **АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

***Аннотация:** В статье рассматривается правовое регулирование арендной платы по договору аренды зданий и сооружений. Также раскрываются факторы, влияющие на размер арендной платы.*

***Ключевые слова:** арендная плата, аренда, договор аренды зданий и сооружений, арендуемый объект недвижимости, арендатор, арендодатель.*

***Annotation:** The article deals with the legal regulation of rent under the lease of buildings and structures. Factors affecting the amount of rent are also disclosed.*

***Keywords:** rent, lease, lease agreement of buildings and structures, leased property, tenant, landlord.*

На сегодняшний день, в условиях развития рыночных отношений, договор аренды недвижимости является одним из наиболее актуальных и востребованных договоров.

Определение договора аренды зданий и сооружений закреплено в п.1 ст. 650 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которым, одна сторона (арендодатель) обязуется за определенную плату передать во временное пользование или во временное владение и пользование другой стороне (арендатору) здание или сооружение.

Существенным условием данного договора является условие, касающиеся размера арендной платы. Отсутствие положений об условиях арендной платы,

заранее согласованной сторонами в письменной форме позволяют считать договор недействительным.[1] Данное правило, установленное законодательством, прежде всего, обусловлено экономическими предпосылками, а именно особенностями рынка недвижимости. Следует отметить, что закон не установил каких-либо требований к форме и срокам внесения арендной платы. На практике эти условия определяются дополнительным соглашением, заключенным сторонам договора аренды.

В каждом конкретном случае арендная плата определяется по-разному и зависит от ряда факторов.

Во-первых, при определении цены аренды, существенную роль играет местонахождение возведенного объекта.

Во-вторых, арендная плата зависит от стоимости арендованного имущества. Все чаще при передаче объекта недвижимости в аренду, для определения реального состояния имущества, арендодатели проводят инвентаризацию. Прежде всего, это связано с целью своевременного выявления недостатков и их дальнейшего устранения. Следует заметить, что данная мера отвечает интересам и арендатора, ведь он обязан вернуть арендуемое имущество в прежнем состоянии, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном договором.

В-третьих, арендная плата по договору аренды зданий и сооружений может зависеть от включения в нее платы за пользование земельным участком. Если данное положение заранее не было оговорено между арендатором и арендодателем, то плата за земельный участок не должна взиматься. Данное условие свидетельствует о том, что земельный участок и арендуемые здания и сооружения рассматриваются как единый целый объект. [2]

Еще одной особенностью арендной платы является включение дополнительных платежей, а именно плату за коммунальные услуги, общее содержание и ремонт мест общего пользования, плату за услуги по техническому обслуживанию здания, в общую сумму. В таком случае сторонам договора

аренды не придется заключать дополнительных соглашений, так как все соответствующие платежи будут учтены в сумме арендной платы.

Ввиду вышесказанного, можно сделать вывод о том, что при определении размера арендной платы, стороны договора аренды зданий и сооружений, прежде всего, должны учитывать взаимные интересы.

Споры, возникающие между сторонами договора аренды зданий и сооружений, чаще всего вызваны изменением арендной платы в период исполнения договора. В ч. 3 ст. 614 Гражданского кодекса РФ оговорено, что размера арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Закон предусматривает возможность снижения цены арендуемого объекта недвижимости. В соответствии с ч. 4 ст. 614 Гражданского кодекса РФ предусматривает арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы лишь в силу тех обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. Не во всяком случае предусмотрено такое право, а лишь при существенном ухудшении. По смыслу ст. 450 Гражданского кодекса РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В частности в п. 11 Информационного письма № 66 Президиум Высшего Арбитражного суда установил, что «при применении пункта 3 статьи 614 ГК РФ судам необходимо исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления». [3]

Таким образом, арендная плата является экономической категорией и зависит от ряда различных положений. Законом не предусмотрена обязанность по оговорке сторонами договора содержания арендой платы, законодатель требует лишь согласование конечной стоимости арендуемого помещения, здания или сооружения. Также, четкое определение размера арендной платы, учета

интересов арендатора и арендодателя, позволит наиболее эффективно урегулировать отношения между сторонами данного договора.

### **Использованные источники**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14–ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – 29 января. – № 5
2. Пашенко Н. Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. — 2015. — №3. — С. 666-669. [Электронный ресурс]. URL: <https://moluch.ru/archive/83/15191/> (дата обращения: 01.11.2019)
3. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.01.01 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» № 66 // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 2002. – №3.