

Специфика арендных отношений

Аренда недвижимости - наиболее популярный в силу простоты и безопасности способ приобретения права владения и пользования объектом аренды. Договор аренды не затрагивает вопрос о смене собственника, он оформляет отношения, при которых товаром выступает не вещь, а право пользования этой вещью.

Арендатор, который не имеет возможности приобрести дорогостоящее имущество, по договору аренды получает возможность использовать его за плату.

Арендодатель при этом получает доход в виде арендных платежей и несет минимальные риски, поскольку остается собственником имущества.

К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относится то, что прочно связано с землей: земельные участки, участки недр, а также объекты недвижимости, которые невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению – например, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ).

Суть арендного договора в том, что собственность, принадлежащая одному участнику сделки, передается другой стороне за оговоренную оплату для пользования на оговоренное время. Основными требованиями к участникам сделки являются их дееспособность, совершеннолетние и правовой статус.

Особенностью договора аренды недвижимости (зданий, сооружений, помещений), который заключен на срок не менее одного года, является требование его обязательной государственной регистрации. То же относится и к договору субаренды. При этом договор считается заключенным с момента госрегистрации (п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК РФ).

В отличие от договора аренды здания или сооружения, договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается (п. 2 ст. 658 ГК РФ). Договоры аренды транспортного средства, в том числе относящиеся к объектам недвижимости, в государственной регистрации не нуждаются независимо от срока, на который они заключаются (ст. 633 и 643 ГК РФ).

По материалам Управления Росреестра по Ивановской области