Предмет договора аренды здания, помещения, сооружения.

Предмет является существенным условием любого договора и должен быть согласован (ст. 432 ГК РФ).

В соответствии со ст. 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать здание или сооружение арендатору во временное владение и пользование или только во временное пользование. Исходя из данной нормы, а также общих положений об аренде (ст. ст. 606, 607 ГК РФ) можно сделать вывод, что предметом договора аренды здания или сооружения является передаваемое по нему имущество. Однако в юридической литературе высказываются различные мнения о том, что является предметом договора аренды, в том числе указывается, что помимо имущества в предмет договора также входят действия сторон по его предоставлению и принятию (подробнее об этом см. п. 1 "Предмет договора" Рекомендаций по заключению договора аренды (общие положения)).

Для надлежащего согласования предмета договора аренды рекомендуется указать: данные, позволяющие определенно установить передаваемое арендатору имущество (объект аренды); основные права и обязанности сторон, предусмотренные ст. 606 ГК РФ (предоставление имущества во временное владение и (или) пользование за плату).

При заключении договора аренды сторонам следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 608 ГК РФ правом передавать имущество в аренду обладает его собственник или лицо, уполномоченное собственником. Однако ст. 608 ГК РФ не запрещает заключить договор аренды лицу, у которого право собственности на передаваемую в аренду вещь еще не возникло.

На стадии заключения договора арендатору следует выяснить, имеется ли у арендодателя право собственности на вещь - в зависимости от этого будут различаться правовые последствия заключения договора. Подробнее об этом см. п. 1.1 Рекомендаций по заключению договора аренды (общие положения)

Помощник Льговского межрайпрокурора

юрист 2 класса М.А. Киреев

Размещено: 22.02.2018 в 12:44