



Аренда, субаренда, перенаем,
безвозмездное пользование
недвижимым имуществом

Докладчик: Лемешевская О.

Нормативное регулирование

Гражданский кодекс,

Кодекс Республики Беларусь о земле

Декрет Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 N 24

Указ от 27.12.2007 № 667;

Указ Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 N 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом"

Указ Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»

Указ от 17.12.2003 № 563 «Положения о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь»

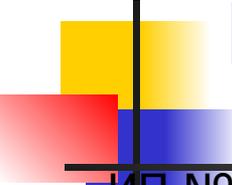
Указ Республики Беларусь от 01.03.2010 № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»

Постановление Совета Министров от 20.03.2008 № 427 (типовой договор аренды)\$

Постановление Совета Министров от 08.08.2009 №1049 «Положение о порядке проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности»;

Постановление Совета Министров от 25.06.2012 № 590 «Положения о порядке предоставления юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей под оформленные договором обязательства по созданию рабочих мест»

Постановление ГКИ от 27.06.2012 N 22 «Об установлении примерной формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности»



Информационные письма

- ИП № 3 «О государственной регистрации договоров аренды» (28.07.2003 г. № 340);
- ИП № 87 «Протокол заседания Совета регистраторов, проводившегося 31.05.2007» (16.07.2007 № 2170): *внесение исправлений на основании дополнительных соглашений*; + ИП № 130
- ИП № 114 «О государственной регистрации прекращения права аренды на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа» (10.02.2009);
- Письмо ГКИ от 11.07.2011 «О выражении мнения» (государственная регистрация договоров лизинга, носящих смешанный характер (письмо ГКИ от 19.03.2009 № 02-12/888/вн));
- **Утратили силу:**
- ИП № 11 «О государственной регистрации договоров аренды» (2004) (утратило силу ИП № 245 02.09.2015);
- ИП № 38 «О совершении регистрационных действий при аренде, субаренде капитального строения(здания, сооружения), изолированного помещения, части капитального строения (здания, сооружения)» (15.11.2005);
- ИП № 110 «О выполнении Декрета Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 г. № 24» (30.12.2008 г. № 4156)



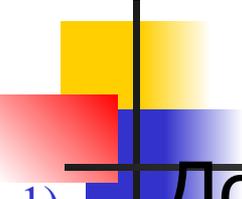
Аренда

по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование

Существенные условия

- предмет договора
 - размер арендной платы и сроки её уплаты
- + - срок его действия

! Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами (п.2 ст. 580 ГК)



Договоры, подлежащие государственной регистрации

- 1) Договор аренды земельного участка (срок более 1 года)
- 2) Договор аренды предприятия (ст 629 ГК)
- 3) Договор перенайма земельного участка
- 4) Субаренды земельного участка
- 5) Договор аренды с правом выкупа (п. 3 ст. 580 ГК, ст 595 ГК)
- 6) Договор лизинга – смешанный договор
Письмо ГКИ от 11.07.2011 «О выражении мнения» (государственная регистрация договоров лизинга, носящих смешанный характер (письмо ГКИ от 19.03.2009 № 02-12/888/вн)



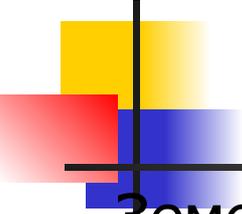
Упразднение государственной регистрации аренды капитальных строений, изолированных помещений

- Декрет Президента РБ от 19.12.2008 № 24: в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест договоры аренды, субаренды, безвозмездного пользования, соглашения об изменении или расторжении этих договоров, а также права на недвижимое имущество, возникающие в связи с заключением данных договоров, не подлежат государственной регистрации. Указанные договоры считаются заключенными со дня их подписания сторонами.



Аренда капитальных строений, изолированных помещений

- I. 08.05.2003 г. – до 20.12.2008 г.
государственная регистрация
- II. 20.12.2008г. – до 13.12.2011 –
формирование сведений на
основании уведомлений
- III. 13.12.2011 – по настоящее время
(сведения в ЕГРНИ не вносятся)



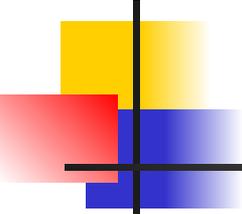
Аренда земельного участка (статья 17 Кодекса о земле)

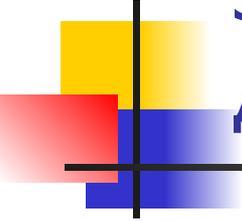
Земельные участки могут предоставляться в аренду:

- гражданам;
- индивидуальным предпринимателям;
- юридическим лицам Республики Беларусь;
- иностранным юридическим лицам и их представительством;
- иностранным государствам, дипломатическим представительством и консульским учреждениям иностранных государств;
- международным организациям и их представительством

Основания заключения договора аренды

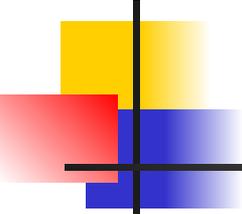
- - торги (аукцион): *способ продажи с публичных торгов права заключения договора аренды земельного участка*
- п. 5 Указа № 667 Земельные участки предоставляются по результатам аукционов:
- на право заключения договоров аренды земельных участков – в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам;
- с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) – в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам

- 
-
- - решение исполнительного и распорядительного органа (п. 6 Указа №667)
 - - иное законное основание (правопреемство, п. 12 Указа № 667, внесение права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ, залог права аренды и др)

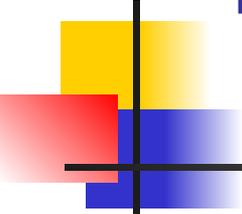


Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды земельного участка

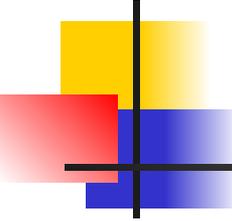
- срок аренды земельного участка не должен превышать 99 лет;
- для ведения сельского хозяйства - не менее 10 лет;
- для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), - не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (искл. - только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок);
- для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

- 
-
- Передача прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, предоставленных для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), **запрещается**, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их арендаторами документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), за исключением передачи прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями.

Прекращение аренды

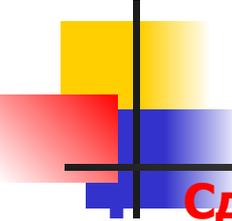


- Истечение срока договора;
 - Досрочное расторжение договора
 - соглашение о прекращении договора (при отсутствии условия расторжения в одностороннем порядке)
 - решение суда
- ! ИП № 114 «О государственной регистрации прекращения права аренды на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа»
- ! в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законодательством или договором не предусмотрено иное



Арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами, в пределах срока договора аренды земельного участка (ст 69 КоЗ):

- предоставлять арендованный земельный участок в субаренду;
- передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;
- использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

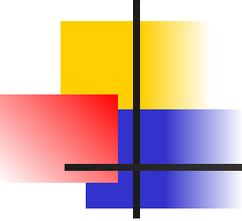


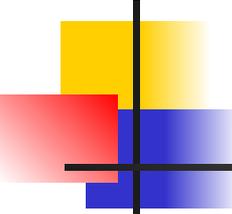
Ст 48 КоЗ недействительность сделок

Сделки

- по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду,
 - передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам,
 - сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог
 - внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ,
 - **Недействительны,**
- !!!! если за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с ч. 3 ст. 31¹ КоЗ плата не взималась или сделки в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, совершены без согласия собственника земельного участка

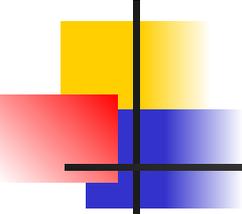
Статья 50. Особенности ипотеки земельных участков и залога права аренды земельных участков

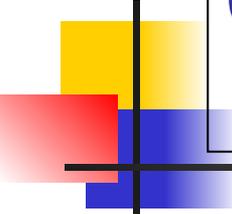
- 
- ЗУ право аренды (плата не взималась) - нет ЗАЛОГА
 - ЗУ право аренды (плата взималась) - ЗАЛОГ права аренды по **кредитному договору, заключенному с банком,**
предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут являться предметом залога до завершения строительства указанных строений - КС по окончании строительства признаются находящимися в залоге. При этом изменения в договоры об ипотеке или залоге не вносятся.
 - ЗУ право аренды (плата не взималась) + КС право собственности – ИПОТЕКА КС
 - ЗУ право аренды (плата взималась) + КС право собственности – ИПОТЕКА КС и ЗАЛОГ ЗУ (одновременно)



Договор лизинга

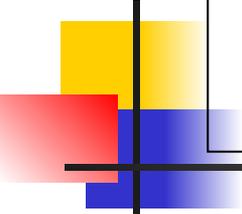
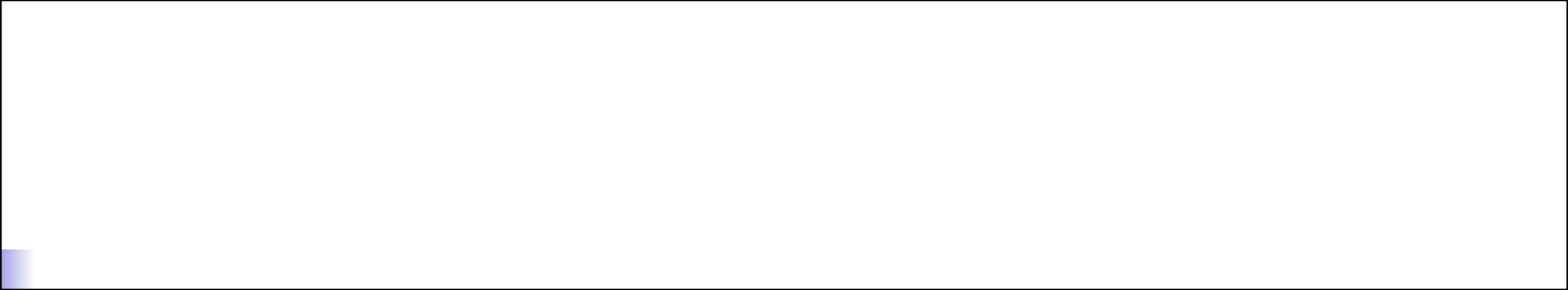
По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование.

- 
-
- Гражданский кодекс
 - Указ Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 N 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» (с 01.09.2014)
 - Правила осуществления лизинговой деятельности, утв. Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 18.08.2014 № 526

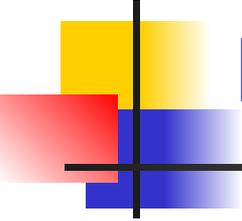


Существенные условия

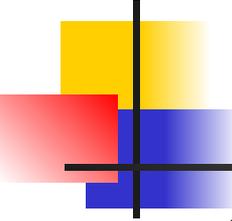
- предмет лизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в лизинг);
- указание на сторону, осуществляющую выбор предмета лизинга, и продавца;
- контрактная стоимость предмета лизинга;
- размер либо порядок определения размера, способ и периодичность уплаты лизинговых платежей в соответствии с условиями договора;
- цена договора лизинга либо порядок ее определения;
- указание на сторону, осуществляющую учет предмета лизинга на балансе в составе активов;
- срок временного владения и пользования предметом лизинга

- 
- 
- П. 1.8 Указа № 99 существенным условием договора купли-продажи является указание на то, что имущество приобретается для последующей передачи по договору финансовой аренды (лизинга) определенному лизингополучателю

Перенайм недвижимого имущества



- Перенайм – передача арендатором всех своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу
- Сделка, влекущая замену в нем одной из сторон (в данном случае – арендатора), будет представлять собой совокупность сделок по уступке права требования и по переводу долга



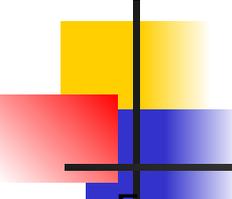
Сравнение перенайма и субаренды

Субаренда

1. Заключаются 2 одностипных договора
(аренды + субаренды)
2. Существуют 2 независимых обязательства:
арендодатель - арендатор;
арендатор (он же субарендодатель) - субарендатор

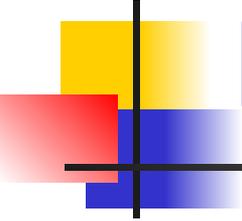
Перенайм

1. Заключаются 2 договора:
1) аренды;
2) перенайма (содержащий элементы уступки требования и перевода долга)
2. В результате перенайма вторая сторона (первоначальный арендатор) из обязательства выбывает, остается арендодатель - новый арендатор



Безвозмездное пользование

- Гражданский кодекс Республики Беларусь, глава 36
- Декрет Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 N 24
- Постановление ГКИ от 28.04.2008 № 32 "Об установлении формы договора безвозмездного пользования имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь"
- Порядок и условия передачи в безвозмездное пользование государственного имущества, в том числе неиспользуемого, предусматриваются Указом Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 N 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом"
- Пост. Совета Министров Республики Беларусь от 25.06.2012 N 590 "Об утверждении Положения о порядке предоставления юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей под оформленные договором обязательства по созданию рабочих мест";

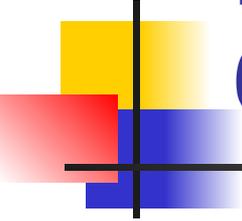


Безвозмездное пользование

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором

! К договору безвозмездного пользования применяются правила по аренде

ст 643 ГК

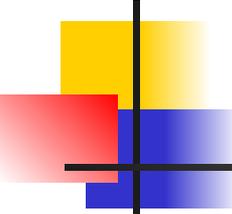


Правовая природа договора безвозмездного пользования

-  двусторонний (взаимный)
-  консенсуальный
-  безвозмездный

Существенные условия:

- предмет договора (только в отношении эксплуатируемых капитальных строений, изолированных помещений)
- + - срок его действия (*Условие о сроке договора не является существенным условием договора ссуды. При отсутствии такого условия договор считается заключенным на неопределенный срок (п. 1, ч. 1 п. 2 ст. 581 ГК)*)



Ссудодатель

- Собственник
- Иное лицо, уполномоченное на то законодательством или собственником

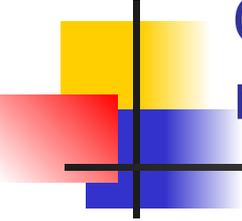
Обратите внимание!

Коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся собственником имущества этой организации, ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления и контроля

ст 644 ГК

К договору ссуды применяются некоторые положения ГК об аренде (п. 2 ст. 643 ГК):

- - в части определения объектов договора (ст. 578 ГК);
- - в части определения срока договора (п. 1 и ч. 1 п. 2 ст. 581 ГК);
- - в части некоторых вопросов пользования имуществом и возобновления договора (п. 1 и 3 ст. 586 и п. 2 ст. 592 ГК);
- - в части осуществления улучшений имущества, переданного по договору ссуды (п. 1 и 3 ст. 594 ГК).



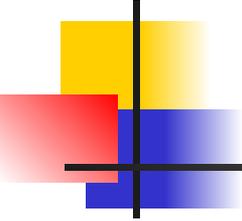
Денежные средства и другие вещи (заменяемые) (п. 2 ст. 138 ГК) не могут быть предметом договора ссуды. Они могут быть предметом договора займа. Отличия между договором ссуды и договором займа:

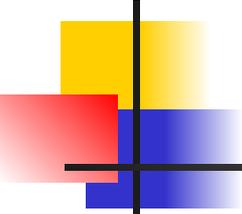
- - по договору ссуды ссудополучатель приобретает в отношении предмета договора не право собственности, а иные законные права: владения и пользования.
- - по договору ссуды имущество передается на время и это же самое имущество должно быть возвращено.

- По договору займа имущество передается в собственность заем

По договору займа возврату подлежит не это же самое имущество, а такое же (аналогичное переданному) имущество (денежные средства).

Договор ссуды заключается в письменной форме (ст. 162 ГК):

- 
-
- - юридическими лицами между собой и гражданами;
 - - гражданами между собой на сумму, превышающую в 10 и более раз размер установленной базовой величины.

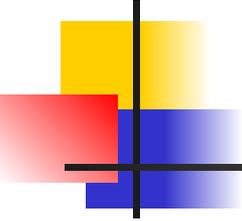


Государственная регистрация

! На основании договора безвозмездного пользования – государственная регистрация возникновения права собственности (РБ или АТЕ) на недвижимое имущество

Административная процедура предусмотрена п. 17.15. Постановления Совета Министров РБ от 17.02.2012 N 156

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ССУДЫ)

- 
-
- Как ссудодатель, так и ссудополучатель вправе потребовать досрочного расторжения договора в следующих случаях:
 - **ссудодатель - когда ссудополучатель:**
 - 1) использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;
 - 2) не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;
 - 3) существенно ухудшает состояние вещи;
 - 4) без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу;



- **ссудополучатель:**

- 1) при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;
- 2) если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- 3) если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемую вещь. В случае предъявления требования по этому основанию нужно учитывать положения ст. 648 ГК.
- 4) при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.