

A map of Russia is shown with a thick horizontal band across its center. The upper part of the band is blue, and the lower part is red. The text '8. Договоры лизинга аренды, найма.' is written in white on the blue part of the band.

**8. Договоры лизинга аренды, найма.**

Имущество — совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования (включая деньги и ценные бумаги), а также их имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, и представляют для собственника какую-либо пользу.

**Недвижимость** — вид имущества, признаваемое, в законодательном порядке, недвижимым.

**Право собственности** - центральный и важнейший институт в системе вещных прав, нормы которого отражают и одновременно закрепляют существующий в государстве социально-экономический строй и господствующие в нем общественные отношения. Проблематика собственности всегда находится в центре политических программ и задач государственных органов и общественных движений и неизменно привлекает внимание крупнейших мыслителей и философов и, конечно, экономистов и юристов.

в Российской Федерации выделяют права собственности:

- частная,
- государственная,
- муниципальная
- иные формы собственности.

Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

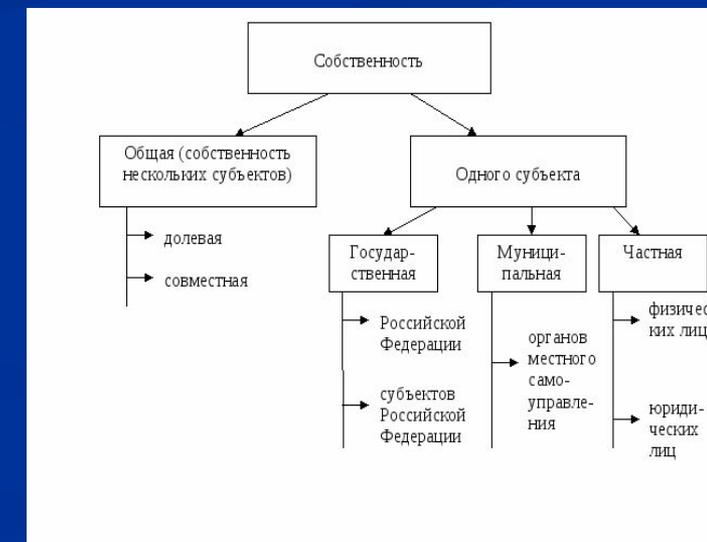
Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
- сервитуты (статьи 274, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 ГК РФ.





## Основные методы управления государственным имуществом

Управление государственной собственностью можно определить как систему организационно-экономических отношений между различными субъектами (субъектами и менеджерами) по поводу организации воспроизводства и использования объектов государственной собственности посредством организационно-экономических функций, форм и методов с целью обеспечения реализации основополагающих социальных и экономических интересов общества и государства.

Все объекты государственного имущества можно разделить на две основные группы:

1. Предприятия, которые должны находиться исключительно в государственной собственности (не коммерческие объекты); ( по отношению к ним государство действует как менеджер)
2. Объекты, с возможностью коммерческого использования (предприятие, действующее на открытом конкурентном рынке). (по отношению к ним государство действует как инвестиционный совладелец)

Такое разделение предопределяет принципы управления имуществом.

Методы управления государственным имуществом - способы воздействия на имущественные объекты для достижения поставленных целей. В управлении государственным имуществом используются:

- организационно-правовые методы - распорядительные воздействия субъектов управления государственным имуществом на имущественные отношения в форме административных указаний, установления правил, регулирующих процессы передачи прав собственности, выработки порядка и стандартных процедур управления государственным имуществом;

- организационно-экономические методы - воздействие субъектов управления государственным имуществом на экономические интересы участников имущественных отношений посредством преобразования форм собственности, регулирования деятельности предприятий, использующих государственное имущество.

1. Организационно правовые методы.

- Хозяйственное ведение.
- Оперативное управление.

1. Аренда государственного имущества.

2. Наем помещений государственного жилищного фонда.

3. Безвозмездное пользование государственным имуществом.

4. Залог государственного имущества.

5. Ипотека государственного имущества.

6. Коммерческая концессия и хранение.

7. Маркетинг государственного имущества.

8. Контроллинг как метод управления государственного имущества.

9. Аудит как метод управления государственного имущества.

10. Оценка государственного имущества

11. Учет государственного имущества

12. Страхование государственного имущества.

### Аренда государственного имущества.

Право сдачи федерального государственного имущества в аренду, за исключением земельных участков, принадлежит исключительно Министерству государственного имущества. Оно вправе сдавать в аренду предприятия, структурные единицы предприятий, производства, цеха, иные подразделения предприятий, предприятия как единые имущественные комплексы, отдельные здания, помещения, включая нежилые помещения в жилых домах и встроено-пристроенные помещения, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент, другие материальные ценности, в том числе находящиеся на балансе государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, государственных казенных предприятий.

Арендаторами государственного имущества могут выступать юридические лица и граждане РФ, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица и граждане. Передача государственного имущества в аренду осуществляется на бесконкурсной или конкурсной основе. Передача государственного имущества в аренду на бесконкурсной основе осуществляется на основании распоряжения Минимущества по поручению Президента РФ, Правительства РФ. Передача государственного имущества в аренду на конкурсной основе осуществляется по итогам проведения конкурса (аукциона) на право аренды. Условия и порядок проведения конкурса (аукциона), критерии выбора победителя, порядок создания и работы конкурсной комиссии определяет Минимущество.

За пользование государственным имуществом арендатор уплачивает арендную плату. Величина арендной платы рассчитывается в соответствии с методикой, утверждаемой Минимуществом. Базовые ставки арендной платы пересматриваются не чаще одного раза в год, при этом их ежегодное повышение не может превышать размера, установленного законодательством. Арендная плата, взимаемая за сдачу в аренду государственного имущества Российской Федерации, подлежит перечислению в федеральный бюджет. Фактическая передача госимущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды. Договор аренды, заключенный без участия Минимущества, является недействительным.

В договоре аренды должны быть отражены:

- состав арендуемого имущества;
- сроки, периодичность и условия выплаты арендной платы;
- величина арендной платы;
- условия взаимных расчетов и компенсаций;
- права и обязанности арендатора и арендодателя;
- условия оплаты коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации арендованного имущества;
- ответственность за нарушение договора аренды, в том числе в случае несвоевременной или неполной выплаты арендных платежей;
- порядок расторжения договора аренды.

Не допускается установление льгот по арендной плате, имеющих индивидуальный характер.

Принято Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"

# ЧТО ВПИСАТЬ В ДОГОВОР АРЕНДЫ КВАРТИРЫ

## ДОГОВОР АРЕНДЫ

1



### Сроки действия договора

Обычно договор заключают на год, а потом продлевают.

2



### Данные свидетельства о собственности и паспортные данные сторон

Владелец должен знать, кого он впускает в свою квартиру. Арендодатель, в свою очередь, должен быть уверен, что человеку, с которым он заключает сделку, эта квартира действительно принадлежит.

3



### Стоимость аренды в месяц

Если есть договоренность о внесении депозита и арендатор при заключении сделки оплачивает сразу 2 месяца, это также нужно указать.

4



### Порядок расчета

В договоре прописывают, по каким числам арендатор будет вносить арендную плату и каким образом (наличными, на карточку или как-то иначе).

5



### Условия повышения платы

Иногда в договоре указывают периодичность повышения владельцем квартплаты (например, не чаще 1 раза в год). Нередко арендную ставку привязывают к курсу евро или доллара – в этих случаях ставка увеличивается или уменьшается вместе с ростом или падением выбранной валюты.

6



### Условия досрочного прекращения действия договора

Здесь можно указать случаи, когда договор может быть расторгнут в одностороннем порядке (задержка арендных выплат арендатором, отказ владельца в случае необходимости сделать ремонт), а также сопутствующие условия (предупреждение за 3 месяца, пребывание в квартире до конца оплаченного срока).

7



### Условия оплаты коммунальных услуг

В этом пункте нужно указать, будет ли арендатор оплачивать все счета или только Интернет и междугородние звонки, а также воду и электричество по счетчикам.

## НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ, НО ПОЛЕЗНЫЕ ПУНКТЫ



### Количество жильцов, которые будут проживать в квартире

Этот пункт вносят в договор владельцы, которые опасаются, что квартира будет переселена или в ней поселятся 15 человек вместо оговоренных двух.



### Порядок посещения квартиры хозяином

Этот пункт вносит арендатор, который опасается постоянного контроля со стороны владельцев. В договоре можно прописать, как часто владелец может посещать квартиру и будет ли это происходить в отсутствие жильцов.



### Список ценных вещей в квартире

Можно составить список более или менее ценных вещей, которые передаются в пользование арендатору.



### Домашние животные

Некоторые владельцы категорически против жильцов с домашними животными, поскольку опасаются за ремонт и мебель. Это требование также можно внести в договор.



### Ответственность за порчу имущества

Если арендатор при заключении договора вносит депозит (страховую сумму), этот пункт можно опустить. Однако этой суммы иногда может не хватить для возмещения ущерба. Можно прописать ответственность сторон в случае пожара, затопления или иных непредвиденных случаев.

Лизинг государственного имущества. Ст 665 ГК РФ 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»

Лизинг государственного имущества. Объектом лизинга является любое государственное имущество, движимое и недвижимое, относимое к основным средствам, кроме имущества, запрещенного к свободному обращению на рынке, предназначенное для предпринимательской деятельности.

Субъектами лизинговых отношений с государственным имуществом являются:

- лизингодатель - Минимущество и его территориальные органы, которые осуществляют передачу в лизинг специально приобретенного для этого имущества;
- лизингополучатель - государственные предприятия и учреждения, другие юридические и физические лица, получающие имущество, предназначенное для предпринимательской деятельности, во владение и пользование по договору лизинга, определяемое Министерством государственного имущества на конкурсной основе;
- продавец лизингового имущества - любое предприятие-изготовитель объекта лизинга или другое лицо, продающее объекты лизинга;
- лизинговые компании - организации, созданные при участии федеральных или муниципальных органов и финансируемые, полностью или частично, за счет средств соответствующих бюджетов, а также региональные организации, созданные для поддержки малого предпринимательства и получившие лицензию на проведение лизинговых операций, выполняющие функции лизингодателя;
- торговый агент - предприятие, обеспечивающее приобретение объекта лизинга у продавца и передачу его по договору лизингополучателю.

При заключении лизинговых сделок с государственным имуществом лизинговая компания:

- разрабатывает и реализует на основе лизинговых схем инвестиционные проекты для государственных предприятий;
- проводит анализ заявок государственных предприятий на получение оборудования в лизинг, на соответствие приоритетным направлениям, а также заданиям на выполнение государственного заказа;
- формирует предложение объектов лизинга;
- предоставляет информационные и консультационные услуги по подбору и использованию предмета лизинга;
- проводит анализ финансово-хозяйственной деятельности лизингополучателей;
- предоставляет государственным предприятиям имущество, приобретаемое не за счет бюджетных средств, на условиях лизинга.

Фактическая передача государственного имущества в лизинг осуществляется после заключения договора лизинга в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Договор лизинга должен содержать:

- перечень имущества, передаваемого в лизинг;
- стоимость имущества, передаваемого в лизинг;
- срок лизинга;
- права и обязанности лизингодателя и лизингополучателя;
- порядок приемки имущества лизингополучателем;
- порядок страхования имущества;
- порядок использования имущества;
- величину и периодичность выплаты лизинговых платежей;
- порядок передачи прав на имущество.

**Лизинг – один из видов финансовой аренды. При начислении амортизации на имущество, приобретенное таким образом, можно применять коэффициент ускоренной амортизации. Имущество может учитываться на балансе лизингодателя или лизингополучателя.**

**Особенности заключения договора лизинга и исполнения обязанностей по нему детализированы в [Федеральном законе от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде \(лизинге\)»](#).**

**Лизинговые платежи в натуральной форме недопустимы**

**Что можно взять в лизинг**

Отметим, что нормы бюджетного учета предусматривают правила отражения операций по заключению договора лизинга на все виды объектов основных средств (включая объекты библиотечного фонда), объекты нематериальных активов и некоторые виды материальных запасов (строительные материалы и прочие материальные запасы).

**Объекты непроизводственных активов по договору лизинга приобретаться не могут. Действующим законодательством запрещено заключение лизингового договора в отношении земельных участков и подобных объектов.**

Операции по договору лизинга могут быть отражены в учете по двум основным схемам – в зависимости от условий договора лизинга в части, определяющей, на чьем балансе (лизингодателя или лизингополучателя) будет учитываться имущество.

Отметим, что в обоих рассматриваемых случаях бухгалтер учреждения должен принять к учету лизинговое имущество исходя из стоимости, определенной договором.

Отражаются операции в бухгалтерском учете так:

Содержание операции	Дебет	Кредит
Принят к учету лизингополучателя актив, который признается объектом основных средств	101 00 000 «Основные средства»	106 41 310 «Увеличение вложений в основные средства – предметы лизинга»
Принят к учету актив, который включен в состав нематериальных активов	102 00 000 «Нематериальные активы»	106 42 320 «Увеличение вложений в нематериальные активы – предметы лизинга»
Оприходованы строительные материалы	105 44 340 «Увеличение строительных материалов – предметов лизинга»	106 44 340 «Увеличение вложений в материальные запасы – предметы лизинга»
Оприходованы материальные запасы (например, спецоборудование для научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ)	105 46 340 «Увеличение прочих материальных запасов – предметов лизинга»	106 44 340 «Увеличение вложений в материальные запасы – предметы лизинга»

### Наем помещений государственного жилищного фонда.

Минимущество через уполномоченные им органы передает жилые помещения государственного жилищного фонда в наем. Сдача жилого помещения в наем не влечет передачу права собственности на него. Основанием для передачи жилого помещения в домах государственного жилищного фонда в наем является договор найма. Фактическая передача осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

Наймодателем по договору найма жилого помещения может быть собственник или орган, уполномоченный собственником сдавать жилое помещение в наем. Право заключать договора найма на жилые помещения, находящиеся в государственной собственности, может быть предоставлено собственником иным юридическим лицам на конкурсной основе.

Передача имущества на правах социального найма осуществляется по договору на основании решения собственника или уполномоченного им органа гражданам, признанным собственником нуждающимися в улучшении жилищных условий в пределах социальной нормы жилья в соответствии с жилищным законодательством РФ. Объектом договора социального найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (или комнаты), отвечающее санитарным и техническим нормам.

В соответствии с договором социального найма, наймодатель передает нанимателю жилое помещение в пользование на срок, установленный договором. Наниматель обязуется использовать его для проживания, своевременно вносить плату за пользование им и оплачивать коммунальные услуги. Договор социального найма подписывается нанимателем и совершеннолетними членами его семьи. Передача имущества на правах коммерческого найма осуществляется по договору гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (или комнаты), отвечающее санитарным и техническим нормам. В коммерческий наем может быть передан жилой дом или его часть. В соответствии с договором коммерческого найма, наймодатель передает нанимателю жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование. Наниматель обязуется использовать жилое помещение для проживания и своевременно вносить плату за пользование им и оплачивать коммунальные услуги, выполнять другие условия договора. Граждане, постоянно проживающие с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилыми помещениями. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем. Граждане, которым предоставлены жилые помещения по договору коммерческого найма, имеют право на выкуп, в том числе с рассрочкой платежа, занимаемого ими жилого помещения по согласованию с наймодателем.

Плата за коммерческий наем аккумулируется на расчетных счетах организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, и используется на восстановление и капитальный ремонт жилищного фонда, а также для расчетов с ресурсоснабжающими и подрядными организациями. Средства, полученные в счет выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, используются в порядке, установленном законодательством.

Конкретный порядок признания гражданина малоимущим устанавливает закон соответствующего субъекта РФ.

Нуждающимися в жилых помещениях признаются граждане:

1. не являющиеся нанимателями или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками или членами семьи собственника жилого помещения (вообще не имеющие никакого жилья — Прим. автора);
2. являющиеся нанимателями или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
3. граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным требованиям; являющиеся нанимателями, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, но при условии, что в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Если гражданина поставили на учет нуждающихся в жилом помещении, то право состоять на таком учете сохраняется до того момента, пока он не получит жилое помещение по договору социального найма. Но в некоторых случаях с учета снимают и до наступления этого долгожданного события, в частности в случае:

1. подачи по месту учета заявления о снятии с учета;
2. утраты оснований, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма;
3. выезда на другое место жительства в другом муниципальном образовании (за исключением случаев перемены места жительства в пределах Москвы и Санкт-Петербурга);
4. получения бюджетных средств на строительство или приобретение жилого помещения;
5. предоставления земельного участка для строительства жилого помещения;
6. выявления в представленных документах не соответствующих действительности сведений, а также неправомερных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет.

Договор найма заключается в случае, когда жилое помещение (квартира, комната, дом) сдается физическому лицу для проживания.

Помещение по этому договору может быть сдано на срок до 5 лет. Но при этом, разделяют «краткосрочные» договоры (срок до 1 года) и «долгосрочные» (срок от 1 года и более). По **Долгосрочному** договору (в отличие от Краткосрочного), Наниматель обладает рядом дополнительных прав:

- преимущественное право на заключение договора на новый срок;
- право вселить граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, а также временных жильцов;
- право сдать квартиру в поднаем;
- право заменить нанимателя в договоре на одного из граждан, постоянно проживающих с нанимателем;
- право требовать в суде предоставить срок для устранения нарушений условий договора, послуживших для наймодателя поводом обращения в суд, а также право требовать отсрочить решение суда о расторжении договора.

Договор найма заключается в простой письменной форме, **не требует** заверения у нотариуса и госрегистрации.

По своему желанию, наймодатель (по долгосрочному договору) может воспользоваться [формой уведомления нанимателя об окончании срока действия договора](#)

Договор аренды заключается в случае, когда сдается нежилое помещение (например гараж), либо жилая квартира сдается юридическому лицу.

Договор может быть заключен на любой срок, но для некоторых видов аренды законом предусмотрен «предельный срок», который не может быть превышен.

Договор аренды заключается в простой письменной форме и не требует заверения у **нотариуса**. Однако, договор аренды потребует **госрегистрации** в случае, если он заключается на срок более 1 года.

Договор безвозмездного пользования жилым помещением заключают в случае, если помещение передается во временное пользование без взимания оплаты за проживание (например, для размещения родственников). При этом, в данный договор можно включать пункты об оплате коммунальных услуг либо другие платежи.

Договор может быть заключен на любой срок.

Заключается он в простой письменной форме, и не требует заверения у нотариуса либо гос.регистрации независимо от срока договора.