

**АРЕНДА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**, срочное, возмездное владение и пользование чужими зданиями и сооружениями. Правила о договоре А. з. и с. распространяются на жилые и нежилые дома, другие здания и сооружения, а также на часть здания или сооружения, если иное не предусмотрено законодательством. Договоры заключаются в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами, а в случае заключения на срок не менее 1 года договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. С момента получения прав владения и пользования зданием и сооружением арендатору передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования. Вопрос о том, какие права на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для её использования приобретает арендатор, решается в зависимости от того, какими правами он пользуется. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, арендатор этого здания или сооружения сохраняет за собой право пользования частью земельного участка, занятой зданием или сооружением и необходимой для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка. Арендная плата является существенным условием договора А. з. и с. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор А. з. и с. считается не заключённым. Порядок определения размеров арендной платы за общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения, находящиеся в государственной собственности, и условия освобождения от арендной платы и предоставления их в безвозмездное пользование определяются законодательством.

Обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору и обязательство арендатора возвратить здание или сооружение арендодателю при прекращении договора аренды считается исполненным не в момент подписания передаточного акта или иного документа о передаче, подписанного сторонами, а в момент реальной передачи здания или сооружения. Если эти моменты совпадают, обязательство считается исполненным в момент подписания акта или иного документа о передаче здания или сооружения. Изложенное правило является диспозитивным, законодательством или договором может быть установлен иной порядок определения момента, с которого обязательство арендодателя передать арендатору здания или сооружения, являющиеся предметом договора, или обязательство арендатора возвратить арендодателю здание или сооружение после прекращения договора считаются исполненными. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения по изложенным правилам рассматривается как отказ от исполнения обязательства по передаче или принятию имущества.

*В.Ф. Чигир*