АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОТКРЫТЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ, УПРАВЛЕНИЯ И ПРАВА»
(АНО ВО ОУЭП)

УТВЕРЖДАЮ:

Сведения об электронной подписи
Подписано: Фокина Валерия Николаевна
Должность: ректор
Пользователь: vfokina

«20» января 2021г.

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРАВИЛАХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(Локальный нормативный акт утв. Приказом № 10 от «20» января 2021 г.)
(Рассмотрено и одобрено Ученым советом АНО ВО ОУЭП, протокол № 5 от «20» января 2021 г.)

МОСКВА
2021

1. Общие положения (термины).

Договор - соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, если это не оговорено в самом договоре.

Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества, т.е. подписания акта приема – передачи недвижимого имущества.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если в договоре не указано место его заключения, договор признается заключенным в месте нахождения юридического лица, направившего оферту.

Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В качестве организатора торгов может выступать собственник имущества или обладатель иного имущественного права на него. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником имущества или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

Торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником имущества или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

Извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать, во всяком случае, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Если государственное или муниципальное учреждение, являющееся объектом социальной инфраструктуры для детей, сдает в аренду закрепленные за ним объекты собственности, то заключению договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей. Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий. Договор аренды может быть признан недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем). В этом случае, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

2. Порядок подготовки проектов договоров и сроки их представления для рассмотрения.

2.1. При осуществлении действий по подготовке, разработке, заключению и регистрации договоров аренды недвижимого имущества сотрудники АНО ВО ОУЭП действуют в соответствии с представленными им полномочиями.

Основной задачей при подготовке проектов договоров аренды помещений для деятельности организации является подбор помещений, отвечающих существующим требованиям для размещения образовательных учреждений.

Основными из них являются:

- площадь арендуемых помещений должна соответствовать количеству обучаемых и обеспечивать прохождение организацией процедуры лицензирования и аккредитации
- арендуемые помещения должны соответствовать требованиям действующих норм пожарной безопасности и санитарных правил, установленных для образовательных учреждений;
- ставка арендной платы должна быть не выше средней;
- стоимость аренды вспомогательных площадей должна быть ниже основной ставки не менее чем на 50% (при заключении договора с коммерческой организацией);

2.2. При подготовке проекта договора необходимо учитывать следующие правила:

2.2.1. Датой начала действия нового договора необходимо считать число, следующее за днем окончания старого договора, или определять дату начала действия договора отдельным пунктом договора, если она не совпадает с днем подписания договора.

2.2.2. В преамбуле договора в обязательном порядке должно быть указано:

- полное и сокращенное название организации Арендодателя и Арендатора;
- должность, фамилия, имя, отчество лица, подписывающего договор от имени Арендодателя и документ, дающий ему право подписи договора (устав, доверенность);
- должность, фамилия, имя, отчество лица, подписывающего договор от имени Арендатора и документ, дающий ему право подписи договора (устав, доверенность);

2.2.3. В основной части договора, как правило, должно быть указано:

- предмет договора (право пользования за плату недвижимым имуществом, оговоренным в договоре);
- целевое использование арендуемых помещений (в соответствии с Уставом);
- адрес сдаваемых в аренду помещений с указанием количества комнат (здания, этажа), номеров комнат в соответствии с планом БТИ и их площадь;
- арендная плата в рублях за один кв.м. в месяц. Общая стоимость арендуемой недвижимости (цифрами и прописью) за оплачиваемый период (месяц, квартал, год);
- порядок уплаты НДС. Если договор аренды заключается с организацией или ИП, уплачивающим налог в упрощенном порядке, к договору прикладывается копия Уведомления налогового органа о применении организацией или ИП упрощенной системы налогообложения, оформленного соответствующим образом
- что включает в себя арендная плата кроме оплаты арендуемых помещений (эксплуатационные, коммунальные услуги, использование локальных сетей, пользование телефонной связью и т.п.);
- порядок и сроки осуществления арендных платежей;
- порядок и сроки изменения ставки арендной платы;
- права и обязанности Арендодателя и Арендатора;
- срок аренды;
- порядок продления, изменения и прекращения действия договора;
- ответственность сторон по договору;
- порядок разрешения возникших споров;
- прочие условия, если есть необходимость что-то оговорить отдельно;
- реквизиты и подписи сторон.

При заключении договора аренды с органами государственной власти, государственных и муниципальных учреждений и предприятий, применяющих типовые формы договоров, вместе с проектом договора прилагать копию нормативно правового акта, утвердившего данную типовую форму договора.

2.3. В случае необходимости изменить условия договора или расторгнуть договор необходимо подготовить соответствующее соглашение. Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если иное не предусмотрено договором.

При расторжении договора его действие прекращается после подписания Акта приема – передачи арендуемых помещений Арендодателю.

При расторжении договора аренды необходимо предусмотреть и расторжение договоров на оказание коммунальных услуг.

2.4. Если в договоре аренды указана стоимость без представления коммунальных услуг, то необходимо подготовить проект (проекты) договора (ов) на представление коммунальных услуг.

Договоры на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг заключаются, как правило, с поставщиками соответствующих услуг, а с Арендодателем (Балансодержателем) могут быть заключены договоры на возмещение (компенсацию) затрат по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг.

Проекты договоров на поставку услуг готовятся Поставщиком данных услуг. В договоре в обязательном порядке должны быть указаны действующие тарифы и кем они утверждены.

С Арендодателем (Балансодержателем) возможно заключение договора на возмещение коммунальных услуг. При заключении подобного договора его стоимость должна рассчитываться либо пропорционально площади занимаемых помещений, либо на основании показаний соответствующих приборов учета (счетчиков).

Кроме возмездных договоров возможно заключение и безвозмездных договоров аренды (например, для пользования спортивным залом).

3. Особенности подготовки документов по расторжению договоров аренды.

3.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Законом или договором.

3.2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных Законом или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

3.3. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора не вытекает иное.

3.4 В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или изменённым.