

СУБЪЕКТЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА

В гражданском праве одним из старейших является правовой институт договора аренды недвижимости, с присущим ему некоторым консерватизмом и стабильностью, где сочетаются постоянные внутренние (в пределах института) перемены и попытки охватить новые экономические отношения. Данные качества объясняются значением самой аренды, как одного из способов решения хозяйственных задач.

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение или во временное пользование, а арендатор (наниматель) обязуется уплачивать за это арендную плату.

В современных условиях для договора аренды существуют новые возможности по его применению. Так, договор аренды недвижимости является важным элементом гражданского оборота, где субъекты (арендодатель и арендатор) данного договора имеют свои особенности правового статуса. Субъекты договора аренды недвижимости имеют четко определенные права и обязанности, что обеспечивает стабильность в отношениях между ними. Правовой статус арендодателей и арендаторов регулируется законодательством, что помогает защищать их интересы и минимизировать риски.

Арендодатель – это физическое или юридическое лицо, которое передает в аренду имущество (недвижимость) арендатору на определенный срок за плату. Ими могут быть также лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 579 Гражданского кодекса Республики Беларусь), которые обязаны предоставить арендатору имущество в исправном состоянии и обеспечить его использование в соответствии с условиями договора. Арендодатель имеет право на получение установленной арендной платы в соответствии с условиями договора.

Арендатор – лицо, которое получает недвижимость в пользование, который имеет право использовать недвижимость в соответствии с условиями договора, обязан оплачивать арендную плату, поддерживать недвижимость в надлежащем состоянии и использовать её в соответствии с назначением. Также арендатор может передавать свои права по договору третьим лицам (субаренда), если это предусмотрено договором или согласовано с арендодателем.

В некоторых случаях в договоре аренды могут участвовать дополнительные субъекты: лица, которые могут взять на себя обязательства по договору аренды в случае, если арендатор не выполнит свои обязательства (например, гаранты и поручители). В случае, если недвижимость управляется специализированной организацией, она может выступать в роли арендодателя (например, управляющие компании).

Следовательно, субъекты договора аренды недвижимости, их правовой статус, обязанности и права определяют условия договора и обеспечивают защиту интересов каждой из сторон. В то же время правовой статус субъектов договоров аренды недвижимости может изменяться (становится более сложным и многообразным) в контексте новых возможностей применения договора аренды. Появление новых форм аренды таких как: онлайн-платформ для аренды недвижимости, кооперативные и совместные модели аренды, краткосрочная аренда, аренда с учетом устойчивого развития, аренда с учетом удаленной работы и т.д. может потребовать специальных (гибких) условий и правил, касающихся регистрации, налогообложения, возможности лицензирования или регистрации, прав и обязательств субъектов договора недвижимости, а также соблюдения норм жилищного законодательства для обеспечения защиты прав сторон и упрощения процесса аренды.