

В. А. Коляда, аспирант
e-mail: liki.valeryia@gmail.com
БГЭУ (г. Минск)

К вопросу о существенных условиях договора аренды недвижимого имущества

Согласно ст. 402 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК) существенными условиями договора являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Следовательно, договор будет считаться заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Важным моментом при заключении договоров аренды является ч. 1 ст. 577 ГК и п. 3 ст. 578 ГК, где указано, что арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а также в договоре аренды должны быть данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (п. 3 ст. 578 ГК).

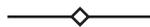
Для договора аренды недвижимого имущества используются дополнительно другие существенные условия. Так, п. 1 ст. 621 ГК определяет по договору аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение или машино-место. В договоре аренды недвижимого имущества должны быть указаны данные, позволяющие точно определить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. К таким данным относятся сведения, содержащие признаки, характеристики, индивидуализирующие (идентифицирующие) объект аренды (примерный перечень основных данных об объекте недвижимого имущества приведен в Законе о государственной регистрации). Основными данными объекта недвижимого имущества являются — кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь земельного участка; инвентарный номер, назначение, местонахождение, площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения), а также другие характеристики объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Договор аренды недвижимого имущества также должен предусматривать размер арендной платы, который также является существенными условиями для договоров такого вида. При аренде помещений, которые находятся в государственной собственности, дополнительно согласовывается срок уплаты арендной платы.

Необходимо отметить, что существенные условия договоров могут быть предусмотрены не только в Гражданском Кодексе.

Таким образом, можно заключить:

- 1) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора;
- 2) в законодательстве Республики Беларусь, как правило, указаны условия, которые названы как существенные, которые необходимо четко исполнять;
- 3) сторона может признать в суде договор аренды недвижимого имущества незаключенным, если нарушены требования по существенным условиям.



С. А. Корнеев, ассистент
БГЭУ (г. Минск)

Э. А. Лопатьевская, канд. юрид. наук, доцент
e-mail: 21vekpravo@mail.ru
БГЭУ (г. Минск)

Некоторые вопросы противодействия киберпреступности

Сегодня Интернет является средством обмена информацией по всему миру. Гражданин, размещая в сети свою персональную информацию, может создать условия для совершения в отношении себя преступлений.