Кому: Юристу

ЮРИСТУ

Готовые решения (Проф). Аренда

Договор аренды - главный документ арендатора и арендодателя, гарантия, что их права защищены. Новый продукт поможет юристам разобраться во всех подводных камнях, связанных с арендой

Другие Готовые решения (Проф) для юристов: купля-продажа и поставка, подряд и оказание услуг, госзакупки (44-ФЗ и 223-ФЗ)

"Готовые решения (Проф). Аренда" - это свыше 130 материалов по вопросам, касающимся заключения, исполнения, прекращения действия договора аренды.

Какие темы рассмотрены

Из материалов вы узнаете:

- основные вопросы заключения, изменения и расторжения договоров аренды;
- особенности заключения договоров аренды разных объектов;
- вопросы субаренды;
- порядок содержания арендованного имущества;
- ответственность по договору аренды;
- составление претензий, исков;
- отличие договора аренды от других договоров.

О Готовых решениях (Проф)

Готовые решения (Проф) - это расширенная версия популярных материалов "Готовые решения", которые любят пользователи системы КонсультантПлюс:

- ответы на актуальные вопросы;
- нюансы различных ситуаций;
- позиции судов по возможным рискам;
- практические примеры;
- образцы заполнения документов;
- ссылки на правовые акты и письма госорганов;
- дополнительные материалы по теме.

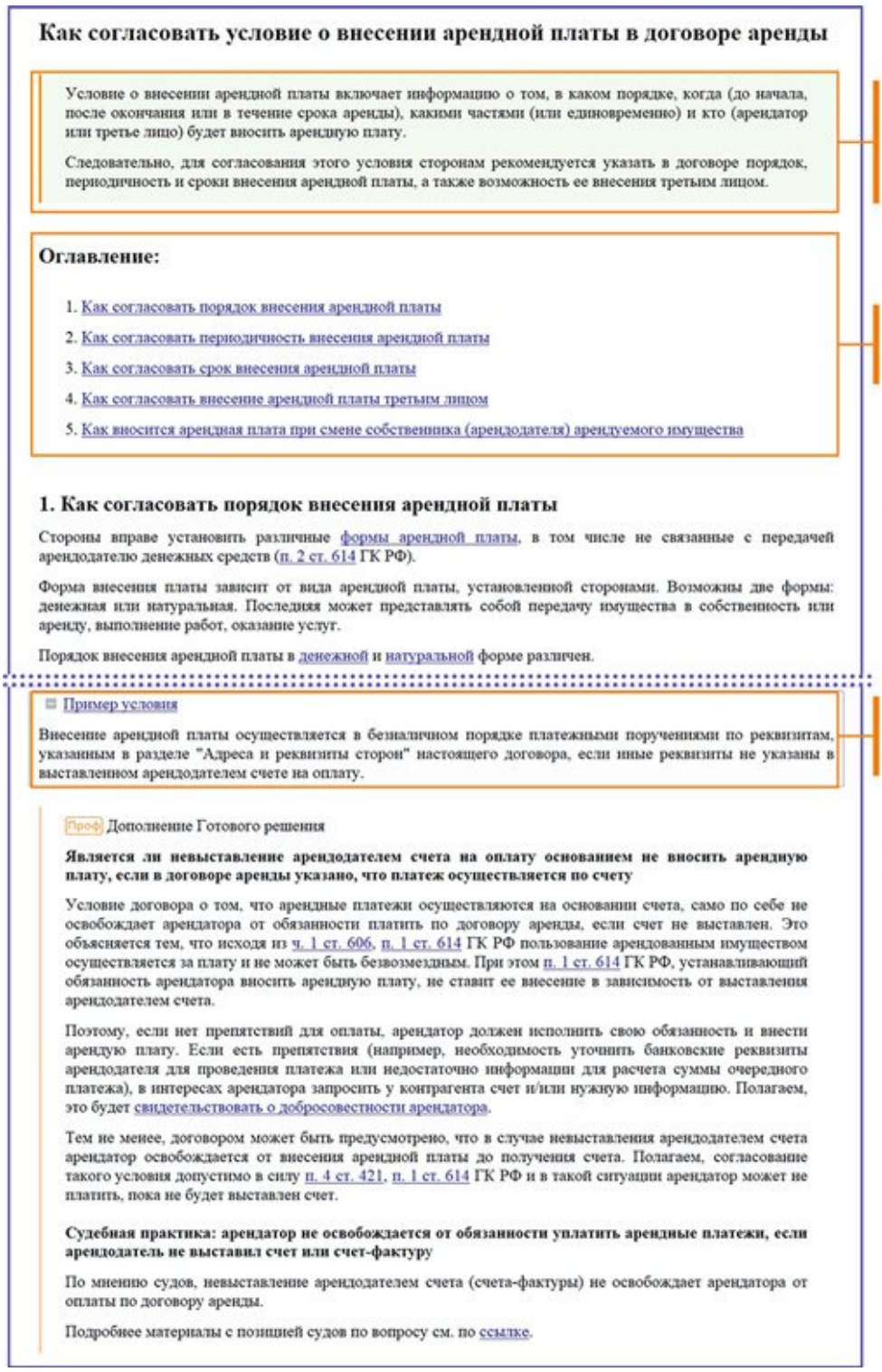
Информация обновляется ежедневно!

Продукты поставляются отдельно. Спрашивайте в вашем сервисном центре КонсультантПлюс

Пример работы с Готовыми решениями (Проф). Аренда

Ситуация: Нужно узнать, как согласовать в договоре аренды условие о внесении арендной платы





Как согласовать условие о внесении арендной платы в договоре аренды

Условие о внесении арендной платы включает информацию о том, в каком порядке, когда (до начала, после окончания или в течение срока аренды), какими частями (или единовременно) и кто (арендатор или третье лицо) будет вносить арендную плату.

Следовательно, для согласования этого условия сторонам рекомендуется указать в договоре порядок, периодичность и сроки внесения арендной платы, а также возможность ее внесения третьим лицом.

В начале материала можно ознакомиться с краткой информацией по теме

Оглавление:

1. Как согласовать порядок внесения арендной платы
2. Как согласовать периодичность внесения арендной платы
3. Как согласовать срок внесения арендной платы
4. Как согласовать внесение арендной платы третьим лицом
5. Как вносится арендная плата при смене собственника (арендодателя) арендуемого имущества

Удобная навигация – сразу видно, какие темы рассмотрены

1. Как согласовать порядок внесения арендной платы

Подробные разъяснения

Стороны вправе установить различные формы арендной платы, в том числе не связанные с передачей арендодателю денежных средств (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Форма внесения платы зависит от вида арендной платы, установленной сторонами. Возможны две формы: денежная или натуральная. Последняя может представлять собой передачу имущества в собственность или аренду, выполнение работ, оказание услуг.

Порядок внесения арендной платы в денежной и натуральной форме различен.

Пример условия

Внесение арендной платы осуществляется в безналичном порядке платежными поручениями по реквизитам, указанным в разделе "Адреса и реквизиты сторон" настоящего договора, если иные реквизиты не указаны в выставленном арендодателем счете на оплату.

Формулировка условия

Проф Дополнение Готового решения

В дополнительной вставке – важные нюансы

Является ли невыставление арендодателем счета на оплату основанием не вносить арендную плату, если в договоре аренды указано, что платеж осуществляется по счету

Условие договора о том, что арендные платежи осуществляются на основании счета, само по себе не освобождает арендатора от обязанности платить по договору аренды, если счет не выставлен. Это объясняется тем, что исходя из ч. 1 ст. 606, п. 1 ст. 614 ГК РФ пользование арендованным имуществом осуществляется за плату и не может быть безвозмездным. При этом п. 1 ст. 614 ГК РФ, устанавливающий обязанность арендатора вносить арендную плату, не ставит ее внесение в зависимость от выставления арендодателем счета.

Поэтому, если нет препятствий для оплаты, арендатор должен исполнить свою обязанность и внести арендую плату. Если есть препятствия (например, необходимость уточнить банковские реквизиты арендодателя для проведения платежа или недостаточно информации для расчета суммы очередного платежа), в интересах арендатора запросить у контрагента счет и/или нужную информацию. Полагаем, это будет свидетельствовать о добросовестности арендатора.

Тем не менее, договором может быть предусмотрено, что в случае невыставления арендодателем счета арендатор освобождается от внесения арендной платы до получения счета. Полагаем, согласование такого условия допустимо в силу п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 614 ГК РФ и в такой ситуации арендатор может не платить, пока не будет выставлен счет.

Судебная практика: арендатор не освобождается от обязанности уплатить арендные платежи, если арендодатель не выставил счет или счет-фактуру

По мнению судов, невыставление арендодателем счета (счета-фактуры) не освобождает арендатора от оплаты по договору аренды.

Подробнее материалы с позицией судов по вопросу см. по ссылке.