

О договоре аренды торговых площадей в школе

В соответствии с действующим законодательством договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в конкретных случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Содержание договора – это совокупность его условий. Эти условия устанавливают или конкретизируют права и обязанности сторон. В договоре аренды можно выделить две группы условий: обязанности арендатора и обязанности арендодателя. При этом необходимо учитывать, что ряд обязанностей требует одновременных действий со стороны как арендодателя, так и арендатора. Например, передача помещения возможна только в результате совместных действий сторон.

Для эффективного взаимодействия сторон договор как документ должен быть четко структурирован и понятен для его исполнителей.

Любой договор состоит из преамбулы и основной части. Преамбула представляет собой стандартную формулировку, практически неизменяемую для любого хозяйственного договора. Кроме того, в преамбуле достаточно часто содержится информация о титуле арендодателя с указанием реквизитов свидетельства о регистрации права собственности, если это владелец здания или договора аренды или если это базовый арендодатель.

Основную часть договора принято подразделять на части или параграфы. Их число может быть произвольным, однако логика данных правоотношений позволяет говорить о ряде разделов, остающихся неизменными. Естественно, в тексте договора разделы и параграфы могут быть поименованы по-разному, а обязательства, их составляющие, могут компоноваться любым произвольным образом. Однако, как показывает практика, систематизация обязательств сторон нижеприведенным образом наиболее отвечает цели их полного раскрытия и закрепления в тексте соглашения об аренде.

Разделы должны содержать следующую информацию: предмет договора; порядок использования помещения, доступ в помещение и система охраны; срок аренды и взаимодействие сторон при регистрации договора аренды; порядок передачи и возврата помещения; порядок взаиморасчетов между сторонами; страхование; права и обязанности арендатора; права и обязанности арендодателя; взаимная ответственность сторон; досрочное расторжение договора.

Также, согласно статьи 606 Федерального закона "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

При этом ключевым моментом является точная идентификация имущества, в нашем случае помещения, передаваемого в аренду. В договоре

аренды торговых площадей школы для индивидуализации передаваемых помещений используются несколько уровней:

1. Точный адрес школы.
2. Указание этажа и внутреннего номера помещения (по нумерации арендодателя).
3. Указание площади согласно данным БТИ.
4. Приложение к договору плана этажа, на котором передаются помещения с выделением их контуров цветом.

О всех случаях возникновения инфекционных заболеваний и пищевых отравлений директор школы обязан незамедлительно сообщить в вышестоящий орган управления образованием, территориальный орган Роспотребнадзора и орган управления здравоохранением.

При условии выявления нарушений в ходе контроля за исполнением договора на аренду помещений и договора на предоставление услуг питания, возникновения инфекционных заболеваний и пищевых отравлений в школы проводится служебное расследование, с последующим привлечением к ответственности виновных лиц в соответствии с действующим законодательством.

В случаях выявления нарушений школа инициирует расторжение договоров.