



# ТЕМА

## «ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ»

# УЧЕБНЫЕ ВОПРОСЫ

- **Понятие и элементы договора аренды**
- **Содержание договора аренды**
- **Основания прекращения договора аренды**



# ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА:



- **Российское гражданское право: Учебник: В 2т. Т.II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2010.**
- **Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества - М.: Статут, 2009**
- **Герценштейн О. Проблемы передачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении // Хозяйство и право. 2008. № 12**
- **Дюкова К. Новый порядок заключения договоров аренды публичного имущества // Хозяйство и право. 2009. № 2**
- **Васильев Г.С., Рыбалов А.О. «Часть вещи» как объект аренды // Закон. 2007. № 5.**
- **Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: Автореф. ... канд. юрид. наук. - М., 2008**
- **Сутягин А.В. Договор аренды: юридические аспекты. – М.: Гросс Медиа: Российский бухгалтер, 2009.**
- **Энциклопедия судебной практики. Гражданский кодекс РФ. Купля-продажа. Аренда. – М.: Статут, 2009.**

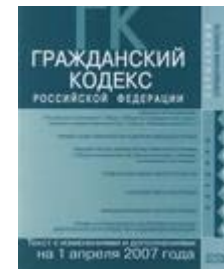
# ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА

**Договором аренды (имущественного найма) называется договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование**

**(ч. 1 ст. 606 ГК РФ)**



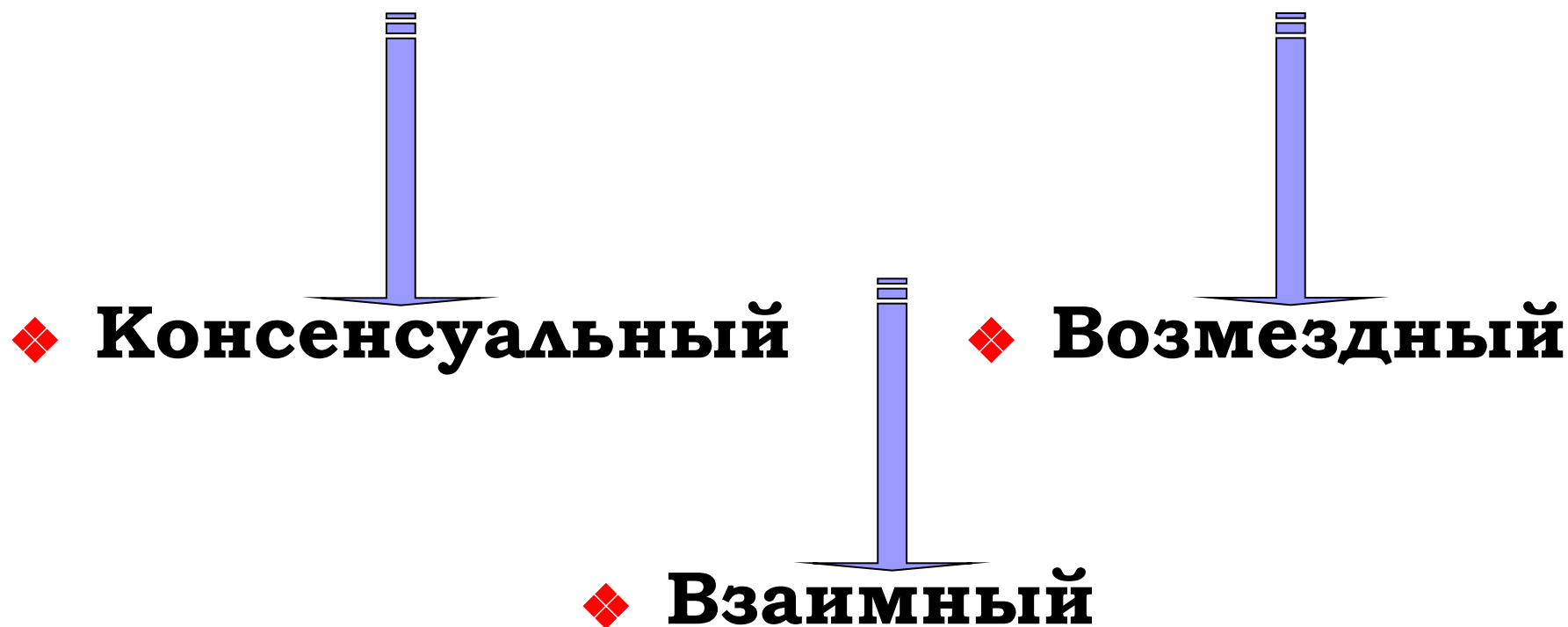
# **НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ**



## **Глава 34 ГК РФ**

- § 1. Общие положения об аренде**
- § 2. Прокат**
- § 3. Аренда транспортных средств**
- § 4. Аренда зданий и сооружений**
- § 5. Аренда предприятий**
- § 6. Финансовая аренда (лизинг)**

# ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА



# СТОРОНЫ ДОГОВОРА

## АРЕНДОДАТЕЛЬ

**Собственник  
имущества;  
Лица, уполномоченные  
законом или  
собственником сдавать  
имущество в аренду**

## АРЕНДАТОР

**Общие положения  
специальных  
требований  
к арендатору не  
предусматривают**

**В некоторых видах договора аренды  
в качестве сторон могут  
выступать специальные субъекты**

# ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ

(п.1 ст.607 ГК)

**Индивидуально-определенные непотребляемые вещи,**

**в т.ч. - земельные участки;**

**- др. обособленные природные объекты;**

**- предприятия и др. имущественные**

**комплексы;**

**- здания;**

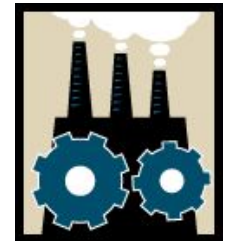
**- сооружения;**

**- оборудование;**

**- транспортные средства;**

**- др. вещи, не теряющие своих натуральных**

**свойств в процессе их использования**





# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Включает 2 рода объектов

*Объект первого рода:*  
соответствующие действия  
**обязанных лиц**

*Объект второго рода:* имущество,  
которое в результате таких действий  
предоставляется во владение и  
пользование арендатора, а  
по окончании срока аренды  
возвращается арендодателю  
(Витрянский В.В.)



# ПРОДОЛЖЕНИЕ

Индивидуально-определенные  
непотребляемые вещи, подлежащие  
возврату (Ем В.С., Богачева Т.В. и  
др.)



# ФОРМА ДОГОВОРА

**Письменная форма  
обязательна:**



- если договор заключен **между гражданами на срок более 1 года;**
- если одна из сторон - **юр. лицо, независимо от срока**

**Обязательна  
государственная  
регистрация договора  
аренды недвижимого  
имущества, если иное не  
установлено законом**



**Договор аренды имущества, предусматривающий выкуп  
такого имущества, заключается в форме, предусмотренной  
для договора его купли-продажи**

# СРОК ДОГОВОРА (ст.610 ГК РФ)



- ❖ **Определяется договором**
- ❖ **Если срок в договоре не определен - считается заключенным на **неопределенный срок****
- ❖ **Законом могут быть установлены **максимальные (предельные) сроки** для отдельных видов аренды и для аренды отдельных видов имущества (например, договор проката может быть заключен на срок до 1 года)**

# АРЕНДНАЯ ПЛАТА



- ✓ **Порядок, условия и сроки внесения определяются сторонами в договоре**
  
- ✓ **Может устанавливаться:**
  - **за всё имущество;**
  - **отдельно по каждой из его составных частей**

# ФОРМА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

□ **платежи в твердой сумме, вносимые периодически или единовременно;**



□ **доля продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования арендованного имущества;**



□ **предоставление определенных услуг арендатором;**

□ **передача арендатором арендодателю определенной вещи в собственность или в аренду;**



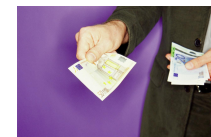
□ **возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;**

□ **сочетание указанных форм;**

□ **иные формы**



# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- **Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества** (ст. 611, 612 ГК РФ)
- **Предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.)**  
(ч. 2 ст. 613 ГК РФ)
- **Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом или договором** (п. 1 ст. 616 ГК РФ)
- **Возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных за счет арендатора, но с согласия арендодателя** (п. 2 ст. 623 ГК РФ)



# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА:



- Пользоваться арендованным имуществом **в соответствии с условиями договора и назначением имущества** (ст. 615 ГК РФ)
- **Вправе** с согласия арендодателя **сдавать имущество в аренду**, передавать свои права и обязанности по договору др.лицу, предоставлять имущество в безвозмезд. пользование, отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уст. капитал Х.Т. и О., *если иное не уст. законодательством*
- Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет **текущий ремонт** и **нести расходы** на содержание имущества, *если иное не установлено законом или договором*
- Своевременно вносить **арендную плату** (ст.614 ГК РФ) 
- **Вернуть арендодателю имущество** в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 622 ГК РФ)
- Имеет **преимущественное** перед другими лицами **право** на заключение договора на **новый срок**, *если иное не предусм. законом или договором* (ст. 621 ГК РФ)
- Имеет право на **выкуп** арендованного имущества (ст. 624 ГК РФ) 





# ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

- ❖ Договор прекращается в случае ликвидации юр. лица – арендатора или арендодателя (ст. 419 ГК РФ)
- ❖ В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 617 ГК РФ)
- ❖ **По требованию арендодателя** договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ  
**Досудебная процедура:** арендодатель обязан предварительно направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им соответствующего обязательства в разумный срок
- ❖ **По требованию арендатора** договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ

