



ДОГОВОР

АРЕНДЫ

ПЛАН:

1. Понятие, элементы договора аренды.
2. Содержание договора аренды.
3. Общая характеристика отдельных видов договора аренды.

1.

Понятие, элементы
договора аренды.

Договор аренды-

- это соглашение, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст.606 ГК РФ).

Признаки договора:

- Консенсуальный;
- Взаимный;
- Возмездный;
- В пользу участников;
- Имущественный;
- Взаимосогласованный, за исключением – проката.

Стороны договора:

- АРЕНДАТОР - ЭТО СУБЪЕКТ, ПОЛУЧАЮЩИЙ ИМУЩЕСТВО ВО ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ (ЛЮБОЙ СУБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА);
- АРЕНДОДАТЕЛЬ – СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА ИЛИ УПОЛНОМОЧЕННОЕ СОБСТВЕННИКОМ ЛИЦО НА СДАЧУ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ ОТ СВОЕГО ИМЕНИ (ЛЮБОЙ СУБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА).

Форма договора:

В соответствии со ст.609 ГК РФ договор аренды должен заключаться в письменной форме в следующих случаях:

1. Если одна из сторон юридическое лицо;
2. Если договор заключается на срок более одного года;
3. Аренда недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

Существенные условия:

Предмет договора – вещи, не изъятые из оборота; движимые и недвижимые, которые не теряют своих свойств в процессе их использования;

Арендная плата и **срок договора** могут быть названы в качестве существенных по желанию одной из сторон.

2.

Содержание
договора аренды.

Обязанности арендодателя:

1. Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества;
2. Предоставить имущество со всеми его принадлежностями и документами, если иное не предусмотрено договором;
3. Предоставить имущество в обусловленный срок;
4. Предупредить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;
5. Производить за свой счет капитальный ремонт, если иное не предусмотрено договором.

Обязанности арендатора:

1. Своевременное внесение арендной платы за пользование имуществом;
2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора;
3. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное на предусмотрено договором;
4. Вернуть арендодателю при прекращении договора имущество в том же состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

Основания прекращения договора аренды:

1. Смерть гражданина арендующего недвижимое или движимое имущество, если заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора;
2. Ликвидация юридического лица, являющейся одной из сторон;
3. Решение суда о прекращении договора по требованию одной из сторон.

Стороны вправе установить в договоре другие основания расторжения договора по их инициативе или исключить названные выше.

3.

Общая
характеристика
отдельных видов
договора аренды.

Виды договора аренды:

1. Договор проката;
2. Договор аренды транспортного средства с экипажем;
3. Договор аренды транспортного средства без экипажа;
4. Договор аренды зданий и сооружений;
5. Договор аренды предприятия;
6. Договор финансовой аренды.

1. Договор проката

- это соглашение, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (ст.626 ГК РФ).



Признаки договора:

- Реальный;
- Публичный;
- Договор присоединения.

Стороны договора:

- Арендодатель – коммерческая организация, осуществляющая сдачу имущества в аренду в качестве основной предпринимательской деятельности.
- Арендатор – физическое или юридическое лицо, использующее имущество в личных целях, а не для извлечения прибыли.

Существенные условия договора:

- Предмет договора – движимое имущество, не потребляемое, которое используется в домашних, личных целях, а не для извлечения прибыли.
- Срок договора - не может превышать один год. Истечение указанного срока влечет прекращение договора.

Особенности содержание договора:

1. Арендодатель обязан в присутствии арендатора проверить качество вещи, ознакомить с правилами эксплуатации или передать техническую документацию;
2. Арендодатель обязан осуществлять текущий и капитальный ремонт имущества и устранять вскрывшиеся недостатки в течении 10 дней;
3. Арендатор не вправе сдавать имущество в субаренду;
4. Арендатор не имеет преимущественного права на перезаключение договора.

2. Договор аренды транспортного средства с экипажем

- это договор, в силу которого арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Особенности договора:

1. Арендодатель оказывает услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, несет дополнительные расходы, связанные с содержанием членов экипажа и оплатой их услуг, обязан страховать транспортное средство.
2. Арендатор несет расходы по коммерческой эксплуатации.
3. Арендодатель несет ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный транспортным средством или его механизмом.

3. Договор аренды транспортного средства без экипажа

- это соглашение, по которому арендодатель предоставляет транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации

Особенности договора:

1. Все расходы на содержание транспортного средства, включая его страхование, возлагаются на арендатора.
2. Ответственность за вред, причиненный транспортным средством или его механизмами третьим лицам, несет арендатор.
3. Текущий и капитальный ремонт проводится арендатором, если иное не предусмотрено договором.

4. Договор аренды зданий и сооружений

- это соглашение, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание или сооружение (ст.650 ГК РФ).

Форма договора:

Договор заключается в письменной форме в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Договор, заключаемый на срок более одного года, подлежит обязательной государственной регистрации.

Существенные условия:

- Предмет договора – здание или сооружение;
- Арендная плата – включает в себя плату за пользование земельным участком, передаваемым со зданием или сооружением.

Особенности договора:

1. Арендатору предоставляется право на земельный участок, на котором находится объект договора;
2. Изменение собственника земельного участка не влияет на права арендатора;
3. Арендатор не вправе производить никаких капитальных преобразований, затрагивающих несущие конструкции, производить перепланировку без согласия арендодателя;
4. Передача здания или сооружения и их возврат производится по передаточному акту.

5. Договор предприятия

- это соглашение, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение или пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст.656 ГК РФ).

Существенные условия:

- Предмет договора – предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, исключительные права, права требования и долги.
- Арендная плата.



Форма договора:

Договор заключается в письменной форме, в виде единого документа, подписанного сторонами, подлежит государственной регистрации.

Особенности договора:

1. Передача производится по передаточному акту.
2. Арендатор обязан поддерживать предприятие в надлежащем состоянии, нести расходы по страхованию и эксплуатации.
3. Арендатор имеет право пользоваться, распоряжаться имуществом без согласия арендодателя при условии сохранения или повышения его стоимости, и вправе требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений имущества.

6. Договор финансовой аренды (лизинг)

-это соглашение сторон, в силу которого арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей
(ст. 665 ГК РФ).

Особенности договора:

- В договоре участвуют три стороны:
 1. Арендатор – лицо, в чьих интересах заключается договор;
 2. Арендодатель;
 3. Продавец имущества, его собственник.
- Договор лизинга включает в себя положения договора аренды, и договора купли-продажи.

Содержание договора:

1. Продавец обязан передать имущество непосредственно арендатору.
2. Арендатор обладает теми же правами и обязанностями, как и покупатель, за исключением оплаты товара.
3. Арендодатель не вправе без согласия арендатора расторгать договор купли-продажи. Он выступает в роли солидарного кредитора перед продавцом.
4. Продавец обязан передать имущество арендатору в месте его нахождения.