

- Договор ренты
- Договор аренды

Выполнили:

Маслов Д.С.

Мищенко А.А.

Ооржак И.В.

Оюн Ч.А.

Процевских А.С.

ДОГОВОР РЕНТЫ

статья 583 Гражданского
кодекса Российской
Федерации

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

- Договор ренты
 - Одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.
 - Допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента).
Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- Договор ренты
- Реальный
- Возмездный
- двусторонний





Стороны договора

получатель ренты — рентный кредитор

- Рентный кредитор — лицо, передающее своё имущество в собственность другого лица (рентного должника) с целью получения дохода (ренты) в течение длительного периода времени.

плательщик ренты — рентный должник

- Рентный должник — лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу (рентному кредитору) доход (ренту) в течение длительного периода времени.

- 1. Рента - в денежной и натуральной форме, имущество, которое должно быть передано под выплату ренты.
- 2. Обязанность плательщика в случаях, когда речь идет о передаче под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, предоставить определенные гарантии получателю ренты (п. 2 ст. 587 ГК)

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ



ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА

- Содержание договора складывается из обязанности плательщика надлежащим образом выплачивать получателю ренты в обусловленной форме, а также предоставить согласованное обеспечение
- За просрочку выплаты ренты плательщик уплачивает проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ.
- При невыполнении плательщиком обеспечительных обязанностей, получатель ренты вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

ПОСТОЯННАЯ РЕНТА



Стороны договора:

- **1. Плательщик** (любые субъекты гражданско-правовых отношений)
- **2. Получатель ренты** (граждане, некоммерческие организации)
- Права получателя ренты могут передаваться путем уступки требования, по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица
- Бессрочный характер постоянной ренты предполагает возможность перехода обязанностей плательщику к другим лицам (Постановление ВАС РФ от 29.05.2012 №9)

ФОРМА И РАЗМЕР ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

- Выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.
- Может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.
- Размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты.

ПОСТОЯННАЯ РЕНТА



- Если иное не предусмотрено договором, постоянная рента выплачивается ежеквартально.
- При случайной гибели или случайного повреждения имущества переданного под выплату ренты за плату, плательщик вправе требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменения условий ее выплаты (ст. 595 ГК РФ).

ДОГОВОР АРЕНДЫ

статья 606 Гражданского
кодекса Российской Федерации



ДОГОВОР АРЕНДЫ

- По договору аренды (имущественного найма) **арендодатель** (наймодатель) обязуется **предоставить арендатору** (нанимателю) **имущество** за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.
- Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.
→ (статья 606 ГК РФ)

ПРИЗНАКИ ДОГОВОРА:

- Признаки договора аренды
- **Консенсуальный**
- **Возмездный**
- **Взаимосогласованный**, за исключением – проката
- **Имущественный**



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 статьей 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;
- ✘ 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.**

ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

- Предоставить имущество в обусловленный срок;
- Предупредить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;

• **ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА:**

- Своевременное внесение арендной платы за пользование имуществом;
- Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора;
- Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное на предусмотрено договором;
- 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.

Ответственность арендатора перед арендодателем: 21

<p>Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначения имущества, то арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещение убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ)</p>	<p>В случае существенного нарушения по внесению арендной платы в установленный срок арендодатель вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в пределах 2 последующих сроков подряд.</p>
<p>За просрочку внесения арендой платы выраженной в денежной форме взыскиваются проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК.</p>	<p>При существенном нарушении обязательств по внесению арендной платы, арендодатель вправе требовать расторжение договора и возмещение убытков.</p>
<p>Если арендатор существенно ухудшает имущество, то арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора (ст. 619 ГК)</p>	<p>В случае если арендатор не возвратил арендованное имущество по истечении срока аренды, либо возвратил его несвоевременно, то арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (ст. 622 ГК)</p>
<p>По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки, а при их отсутствии в договоре в разумные сроки в тех случаях когда в соответствии с законом или договором осуществление капитального ремонта является обязанностью арендатора (ст. 619 ГК)</p>	

- Виды договора аренды
- Договор проката;
- Договор аренды транспортного средства с экипажем;
- Договор аренды транспортного средства без экипажа;
- Договор аренды зданий и сооружений;
- Договор аренды предприятия;
- Договор финансовой аренды.



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).
- **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:

арендатора
проверить качество
вещи, ознакомить с
правилами



текущий и
капитальный ремонт
имущества и
устранять



Арендатор не
вправе сдавать
имущество в
субаренду.

Арендатор не
имеет
преимущественн
ого права на
перезаключение

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.

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.

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.



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 и **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.

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 расторгнуть договор купли-продажи. Он выступает в роли солидарного кредитора перед продавцом.
4. Продавец обязан передать имущество арендатору в месте его нахождения.





Спасибо за внимание