

Договор аренды



Преподаватель: Орлова Оксана Александровна

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ

Договор аренды (имущественного найма) – это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК).



Характеристика договора аренды

- **консенсуальным**, поскольку возникновение прав и обязанностей по договору связывается с достижением соглашения, а не с передачей имущества арендатору;
- **возмездным** – в качестве аренды может быть квалифицирован только договор, который предполагает и передачу объекта аренды в интересах арендатора, а не, например, для обеспечения сохранности, и **арендную плату**;
- **двусторонне обязывающим (взаимным)**, поскольку предполагает наличие прав и соответствующих им обязанностей у обеих сторон.



Стороны договора

**Арендодатель
(наймодатель) – это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору.**

Арендатор (наниматель) – это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество. Любое лицо обладающее правосубъектностью.

Условия договора аренды

- Единственным существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду.

Предметом договора аренды могут быть:

1. *Индивидуально-определенные непотребляемые вещи.*
2. *Имущественные комплексы, в частности предприятие (в силу прямого указания закона), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК).*



Срок договора аренды

- Стороны могут согласовать любой срок аренды, определив его календарной датой, истечением периода времени или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (ст. 190 ГК).
- Если срок аренды сторонами не определен, (п. 2 ст. 610 ГК) то договор считается заключенным *на неопределенный срок*², т.е. с возможностью для любой стороны в любой момент в одностороннем порядке отказаться от договора.



Условие об арендной плате

- Допускается как **ДЕНЕЖНАЯ**, так и **НЕ ДЕНЕЖНАЯ** форма арендной платы (предоставление услуг арендатором, предоставление определенной части плодов от использования арендованной вещи и т.п.), а также сочетание данных форм.



Форма договора аренды

- Простая письменная форма обязательна для договоров аренды, которые:
 - 1) заключаются на срок более одного года;
 - 2) независимо от срока, если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо.



Права и обязанности сторон

1. *Обязанность арендодателя предоставить имущество.*
2. *Обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с назначением имущества, если иное не установлено договором, и соответствующее право требования арендодателя.*
3. *Обязанность арендатора своевременно вносить арендную плату и соответствующее право требования арендодателя.*



Права и обязанности сторон

4. *Обязанность арендодателя производить капитальный ремонт, обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы на содержание и соответствующие им права требования.*

5. *Обязанность арендатора вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, и соответствующее право требования арендодателя.*



Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

- Арендодатель, если решит сдавать имущество в аренду на новый срок, должен оказать предпочтение арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности.
- Данная обязанность возникает при соблюдении следующих условий:
 - 1) арендатор в разумный срок до окончания договора (или в срок, указанный в договоре) уведомил арендодателя о желании заключить договор на новый срок;
 - 2) арендатор выражает согласие заключить договор на тех условиях, на которых договор готов заключить арендодатель;
 - 3) не прошел год с момента истечения срока договора аренды

Общие последствия нарушения обязательств, применимые к аренде:

- *Возможность потребовать исполнения обязанности в натуре, отобрания вещи у должника.*
- *Возможность потребовать возмещения убытков предусматривается либо предполагается практически за любые нарушения договора аренды.*
- *Наличие у объекта аренды скрытых существенных недостатков, не указанных в договоре аренды, дает арендатору право потребовать безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов на устранение недостатков, либо досрочного расторжения договора.*
- *Существенное нарушение арендатором сроков внесения арендной платы дает арендодателю право потребовать досрочного внесения арендной платы в указанный арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд.*

Особенности изменения договора аренды

- **Изменение размера арендной платы** – не чаще одного раза в год.
- Основанием для уменьшения арендной платы в судебном порядке по требованию арендатора является **существенное ухудшение условий пользования** или состояния арендованного имущества.
- Арендатор вправе с согласия арендодателя ***передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем)***.
- Если арендатор продолжает пользоваться имуществом по истечении срока аренды, а арендодатель не возражает против этого, договор в силу прямого указания закона считается измененным – заключенным на неопределенный срок.

Основания расторжения договора в судебном порядке

- Общим основанием для такого расторжения является существенное нарушение договора (п. 2 ст. 450 ГК).
- 1) арендодатель не предоставляет в срок объект аренды либо создает препятствия пользованию;
- 2) арендодатель не предоставляет принадлежности и документы в отношении арендованного имущества, а без них арендатор либо вообще не может пользоваться объектом аренды, либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, например пользование объектом аренды сопровождается существенными сложностями;
- 3) арендодатель предоставил имущество со скрытыми недостатками, полностью или частично препятствующими пользованию им;
- 4) арендодатель предоставил имущество, обремененное правами третьих лиц, о которых арендатору не было известно;
- 5) арендодатель не производит капитальный ремонт;

Основания расторжения договора в судебном порядке

- 6) объект аренды в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, становится непригодным для использования;
- 7) арендатор пользуется имуществом не в соответствии с его назначением или с условиями договора (нарушения должны быть существенными либо неоднократными), существенно ухудшает имущество (нарушения должны быть существенными либо неоднократными);
- 8) арендатор более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату;
- 9) арендатор не производит капитальный ремонт, хотя такая обязанность возложена на арендатора.



Расторжение договора

- Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Основания для одностороннего отказа от договора аренды.

- Закон устанавливает возможность немотивированного *одностороннего отказа* от договора аренды, *заключенного на неопределенный срок*, для любой стороны.
- Для этого лишь нужно предупредить другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца.

СУБАРЕНДА

- Договор субаренды представляет собой соглашение, в силу которого одна сторона (арендатор) обязуется передать арендуемое ею имущество во владение и пользование или только пользование другой стороне (субарендатору) за плату.

Субаренда



Виды договора аренды

- ДОГОВОР ПРОКАТА
- АРЕНДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ
- АРЕНДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
- ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА (ЛИЗИНГ)



ЧТО ТАКОЕ ЛИЗИНГ?

1

Клиент приходит в лизинговую компанию, когда хочет взять в долгосрочную аренду то, что в данный момент не хочет или не может приобрести самостоятельно



2



Лизинговая компания (лизингодатель), оценив ликвидность проекта, приобретает у поставщика необходимый клиенту предмет лизинга — это может быть недвижимость, оборудование, транспортные средства. Поставщика и предмет лизинга выбирает клиент

3

Клиент (лизингополучатель) берет предмет лизинга в аренду, при этом в договоре закреплены:

1. Сумма лизинговых платежей
2. Сроки аренды
3. Условия выкупа предмета лизинга

4



Согласно условиям договора, клиент может получить право собственности на предмет после выполнения всех условий лизинговой сделки

Практическая работа

- Задание 1. Составьте схему «Виды договора аренды»
- Задание 2. Составьте схему «Формы арендной платы» (ст. 614 ГК РФ)
- Задание 3. Заполните таблицу (Гл.34 и Гл.36 ГК РФ):

Критерии сравнения	Договор аренды	Договор безвозмездного пользования
Определение договора		
Юридическая характеристика договора		
Предмет договора		
Виды договоров (если имеются)		
Форма договора		
Срок договора		
Цена договора		