

ДОГОВОР АРЕНДЫ: ВИДЫ И СОДЕРЖАНИЕ

БОНДАРЕВА Е. Д.



ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Аренда - гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор уплачивает за это арендную плату.

Характеристика договора: консенсуальный, взаимный, возмездный.

Виды договора аренды:

- договор проката;
- договор аренды транспортных средств;
- договор аренды зданий и сооружений;
- договор аренды предприятия;
- договор финансовой аренды (лизинг).

БАЗОВАЯ (УНИВЕРСАЛЬНАЯ) СТРУКТУРА:

1. Преамбула
2. Предмет договора
3. Права и обязанности сторон
4. Цены и порядок расчетов
5. Ответственность сторон
6. Срок действия договора
7. Прочие условия
8. Реквизиты и подписи сторон

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- Существенным условием договора аренды можно считать, пожалуй, только его предмет
- Срок договора не является существенным условием договора. При этом существует правило: если срок не указан (т.е. договор заключен на неопределенный срок), то любая сторона может отказаться в любое время в одностороннем порядке от договора, но при условии предупреждения своего контрагента об отказе за 1 месяц, в случае если арендуемое имущество является движимым; а при недвижимом имуществе — за 3 месяца
- Договор аренды является возмездным. Основное обязательство — выплата арендной платы. Если стороны не определили порядок, условия и сроки внесения арендной платы, то действуют правила о том, что стороны имели в виду порядок, условия и сроки арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Обычно в договоре предусматривается, в каком документе удостоверяется состояние сдаваемого в аренду имущества.
- Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.
- Арендодатель не отвечает за те недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны арендатору
- При сдаче имущества в аренду арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на имущество (например, право залога).

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- Арендатор обязан вносить арендную плату
- Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды
- Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем)
- И арендатор, и арендодатель несут обязанности по капитальному и текущему ремонту арендованного имущества.
- Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором (ст. 616 ГК РФ).
- В случае порчи, пропажи, обесценения арендованного имущества арендатор несет за это ответственность и возмещает причиненные убытки.
- Произведенные арендатором отделимые без вреда для имущества улучшения являются его собственностью и могут быть им изъяты при прекращении договора. Неотделимые улучшения, совершенные с согласия арендодателя, становятся собственностью арендодателя, но арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!