

Договор аренды

Подготовила
Гусева А.Ю. МЭ081

- Договор аренды относится к группе обязательств по передаче имущества во временное пользование, наряду с договорами найма жилого помещения, безвозмездного пользования и др.
- По договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Виды договора аренды:

- договоры проката,
- договоры аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа,
- договоры аренды здания или сооружения,
- договоры аренды предприятия,
- договоры финансовой аренды.

Объекты аренды:

- земельные участки и другие обособленные природные объекты,
- предприятия и другие имущественные комплексы,
- здания,
- сооружения,
- оборудование,
- транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

- **Правом сдачи имущества в аренду** обладает его собственник, а также лица, уполномоченные собственником или законом сдавать имущество в аренду.
- Сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения им. Поэтому арендодателем, в первую очередь, выступает собственник, как лицо, обладающее правомочием распоряжения. Иные лица, выступающие арендодателями, должны быть наделены этим правом по закону или собственником.
- **Арендаторами** могут выступать любые юридические и физические лица, обладающие гражданской правоспособностью.

Отличительными чертами договора аренды являются:

- представление арендодателем арендатору индивидуально определенного имущества;
- предоставление имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (т.е. срочность договора);
- предоставление имущества за плату, т.е. возмездность.

Формы арендной платы:

- определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или одновременно;
- установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов, доходов;
- предоставленные арендатором арендодателю определенные услуги;
- передача арендатором арендодателю в собственность или в аренду обусловленной договором вещи;
- возложение на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества (ст. 614 ГК РФ).

Арендодатель может потребовать досрочного расторжения, если арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки.

Арендатор вправе обращаться в суд с иском о досрочном расторжении договора:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по договору в случаях:

- использования объекта аренды не по целевому назначению, указанному в договоре;
- невыполнения арендатором полностью или частично условий передачи объекта в аренду, изложенных в документе - основании по передаче объекта в аренду;
- проведения арендатором переоборудования или перепланировки объекта аренды либо его части без согласования с арендодателем и решения соответствующей межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;
- неподписания арендатором акта приема-передачи объекта аренды.

При заключении договора аренды сторонам необходимо проработать и предусмотреть в договоре все условия, необходимые для обеспечения законных прав и интересов арендатора и арендодателя, возложения на них определенных обязанностей.

- ***Во-первых***, сторонам при заключении договора аренды, нужно учитывать, что объект аренды должен быть четко определен, в связи с чем, необходимо указывать все характеристики объекта аренды, позволяющие его идентифицировать.

- ***Во-вторых***, для правильного и юридически грамотного заключения договора следует точно знать, в чьей собственности находится имущество, которое служит объектом аренды.
- ***В-третьих***, при заключении договора аренды лучше всего четко определять размер арендной платы либо в твердой сумме, либо устанавливать методику расчета, которая бы позволила определить такой размер.

- ***В-четвертых***, арендодатель и арендатор в целях наилучшего урегулирования конфликта должны в договоре предусмотреть все основания, необходимые, по их мнению, для расторжения договора, как по инициативе арендодателя, так и по инициативе арендатора.