

Договор аренды

Лосятинская Инна

МЭ082

Понятие аренды

- основанное на договоре срочное владение и пользование (или только пользование) имуществом за плату

- предоставление какого-либо имущества (земли, оборудования, помещения и т.п.) во временное пользование за определенную плату на основе арендного договора (регулируется государственным законодательством)

- имущественный наем; договор, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору в срочное владение и пользование имущество (арендуемые активы), необходимое для самостоятельного ведения хозяйственной деятельности за соответствующую (арендную) плату

- Контракт, предоставляющий право на использование земли или зданий на определенный период времени в обмен на выплату земельной ренты землевладельцу

Виды арендных операций

Классификация по срокам аренды

Краткосрочная
аренда
(рентинг)

Среднесрочная
аренда
(хайринг)

Долгосрочная
аренда
(лизинг)

Оперативная и финансовая аренда

- В сентябре 1982 года Комитет по международным стандартам бухгалтерского учета (IASB) опубликовал стандарт бухгалтерского учета для арендных операций (IAS 17) в котором приводятся определения финансовой и оперативной аренды и их основные отличия:
 - Финансовая аренда – арендная сделка, в которой практически все доходы, связанные с владением имуществом, передаются арендатору
 - Оперативная (операционная) аренда – любая другая аренда, отличная от финансовой

Понятие и сущность договора аренды

- Гражданский кодекс РФ определяет аренду как договор в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование (ст. 606)
- Цель такого договора состоит в том, чтобы обеспечить передачу имущества во временное пользование
- Согласно п.1 ст.606 ГК РФ возможно не только временное пользование, но и владение имуществом
- «имущественный наем»=«аренда»

Нормативно-правовые акты

- Гражданский кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Лесной кодекс РФ
- ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ (ред.от 02.07.2010) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»
- ФЗ от 29.10.1998 № 164-ФЗ (ред. От 08.05.2010) «О финансовой аренде (лизинге)»

Форма договора аренды

- договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме
- если сторонами по договору аренды, за исключением аренды недвижимости, являются граждане, обязательная письменная форма договора аренды требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года (п.1 ст.609 ГК РФ)
- Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, то есть последующим выкупом. Такие договоры должны заключаться в форме, обязательной для договора купли-продажи соответствующего имущества.
- оформления договора аренды любого недвижимого имущества, он, как и любая другая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации

Структура договора аренды

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

Ответственность сторон

Арендодатель отвечает за:

- риск случайной гибели или повреждения имущества, сданного в аренду, так как является его собственником
- недостатки имущества, сданного в аренду, если они препятствуют пользованию им
- неисполнение своих обязанностей, предусмотренных договором и законом

Арендатор отвечает за:

- просрочку арендной платы
- несвоевременный возврат имущества (должен уплатить арендную плату за время просрочки и штрафную неустойку)
- неисполнение других обязанностей, предусмотренных договором или законом

Обязанности арендодателя

- своевременно предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами
- снабдить имущество, передаваемое арендатору, всеми принадлежностями и документами, относящимися к нему
- передать арендатору имущество в срок, установленный договором
- предупредить арендатора об обязательственных правах третьих на переданное ему имущество
- производить за свой счет капитальный ремонт имущества, переданного в аренду

Права арендодателя

- требовать от арендатора арендную плату
- возврат предмета аренды после окончания срока договора
- досрочное расторжение договора, если арендатор использует имущество не в соответствии с условиями договора или с назначением имущества

Обязанности арендатора

- пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды либо назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ)
- использовать арендованное имущество только самому
- не сдавать арендованное имущество в субаренду без согласия арендодателя
- своевременно вносить арендную плату (п. 1 ст. 614)
- вернуть арендодателю имущество после окончания договора в состоянии нормального износа вместе с принадлежностями и документами, относящимися к нему (п. 1 ст. 622)
- поддерживать арендуемое имущество в исправном состоянии
- производить текущий ремонт арендуемого имущества
- нести расходы по содержанию арендуемого имущества

Права арендатора

- требовать от арендодателя передачи ему предмета аренды
- уменьшение арендной платы, если состояние арендуемого имущества существенно ухудшилось (п. 1 ст. 614 ГК РФ)
- претендовать на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате аренды, если иное не предусмотрено договором (ст. 606)
- выкуп арендованного имущества, если он был предусмотрен договором (ст. 621)
- сдача арендованного имущества в субаренду (права субарендатора ограничены правами арендатора, в частности срок субаренды не может быть больше срока аренды)
- заключение договора на новый срок преимущественно перед другими лицами (ст. 612)
- перевод в течение 1 года на себя права на заключение нового договора в случае, если арендодатель отказал ему в заключении договора на новый срок, но при этом заключил договор с другим лицом (абз. 1 ст. 621)
- Праву пользования арендатора присуще право следования за вещью, т.е. переход права собственности на предмет аренды не прекращает договора (п. 1 ст. 617 ГК РФ)