

ДОГОВОР АРЕНДЫ
(ИМУЩЕСТВЕННОГО
НАЙМА)

Договор аренды в гражданском праве

Вопросы:

- 1. Понятие и условия договора аренды
- 2. Права и обязанности сторон по договору аренды
- 3. Отдельные виды договора аренды

3.1. Договор проката

3.2. Договор аренды транспортных средств

3.3. Договор лизинга

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019)
- "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 27.12.2018)
- Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"

- Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 № 21 (ред. от 28.05.2019) «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации»
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"

- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. 800 с.
- Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.

- 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).
- Договор аренды является основной формой передачи имущества в возмездное пользование для самых разных целей.

Договор аренды

```
graph TD; A(Договор аренды) --> B(Относительное правоотношение между арендодателем и арендатором); A --> C(Абсолютное правоотношение между арендатором и третьими лицами);
```

Относительное
правоотношение
между
арендодателем и
арендатором

Абсолютное
правоотношение
между арендатором
и третьими лицами

Дискуссия о вещном характере договора аренды

- 1. В договоре присутствуют вещные правомочия или вещные элементы у обязательственного в целом права аренды (Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву. М., 2009. С. 621 – 622);
- 2. Аренда типичный пример обязательственных правоотношений (Гражданское право: Учебник для вузов / Под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало и В.А. Плетнева. М., 1998. Часть первая. С. 42 (автор главы - М.Я. Кириллова);
- 3. Право арендатора является вещным (Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М., 2009. Т. 2. С. 174 - 175 (автор главы - Н. Н. Аверченко).

Признаки договора аренды

- 1. возмездный
- 2. взаимный
- 3. консенсуальный
- 4. поименованный
- 5. свободный, если иное не предусмотрено законом для отдельных видов договора аренды

Стороны договора аренды

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 также принимает на себя обязанность перед арендодателем вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

Условия договора аренды

- 1. Предмет - в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.
- При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013)
"Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского
кодекса Российской Федерации о договоре аренды"

П. 15: «Если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако **договор фактически исполнялся сторонами** (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность».

ст. 607 ГК РФ

- В аренду могут быть переданы 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).

ст. 607 ГК РФ

- Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (например, ст. 13 ФЗ от 24.07.1998 N 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»).
- Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (например, ст. 22 ЗК РФ).

Условия договора аренды

- 2. Срок – является обычным условием, так как договор аренды может быть заключен на определенный срок или на неопределенный срок.
- Если срок не определен договором каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону при аренде движимого имущества за **один месяц**, а при аренде недвижимого имущества за **три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Условия договора аренды

- Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (например, ст. 72 ЛК РФ).

Условия договора аренды

- Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

Условия договора аренды

- 3. Цена договора - порядок, условия и сроки внесения **арендной платы** определяются договором аренды.
- Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей **в виде:**
 - 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
 - 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

Условия договора аренды

- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Условия договора аренды

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

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.
- Несоблюдение письменной формы аренды в указанных случаях по общему правилу недействительности договора не влечет, применяются общие последствия несоблюдения письменной формы сделки.

Арендатор имеет право:

- 1) В соответствии с договором и назначением пользоваться имуществом;
- 2) С согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять в безвозмездное пользование, вносить в качестве залога или вклада в уставной капитал юридического лица;
- 3) Приобретать право собственности на плоды, продукцию и доходы от использования имущества;
- 4) Если арендодатель не уведомил о правах третьих лиц, то арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, либо расторгнуть договор и взыскать убытки;

Арендатор имеет право:

5) Если переданная вещь имеет недостатки которые были скрыты, то арендатор имеет право:

- потребовать из безвозмездного устранения;
- соразмерного уменьшения арендной платы;
- возмещения своих расходов на ремонт;
- удержать сумму расходов из арендной платы ;
- потребовать досрочного расторжения договора ,если недостатки не устранены.

6) Имеет право досрочно расторгнуть договор если:

- арендодатель создает препятствия в пользовании имуществом;
- не выполняет обязанности капитального ремонта;
- имущество пришло в негодность в результате обстоятельства, за которое арендатор не отвечает;

7) приобрести право собственности на отдельные улучшения.

Арендатор имеет право:

В случае если договор заключен на определенный срок, то по окончании срока имеет **преимущественное** право на заключение договора на новый срок (ст.621 ГК РФ).

Арендодатель имеет права отказать в заключении нового договора в 2х случаях:

- 1)если арендатор недобросовестный;
- 2)если арендодатель не собирается сдавать имущество в аренду.

Арендатор имеет право:

*Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде:

- перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков,
- только возмещения причиненных отказом убытков.

Арендатор обязан:

Арендатор обязан:

- 1.** использовать имущество по назначению;
- 2.** поддерживать имущество в надлежащем состоянии (ст.616 ГК РФ);
- 3.** своевременно вносить арендную плату;
- 4.** вернуть в том же состоянии с учетом нормального износа.

Арендодатель имеет право:

1. право собственности на неотделимые улучшения арендованного имущества;
2. если арендатор нарушает срок и порядок оплаты ,то вправе требовать досрочной оплаты;
3. в одностороннем порядке вправе требовать расторжения договора ,если арендатор:
 - использует имущество не по назначению;
 - разрушает ,ухудшает имущество;
 - более 2 раз не оплатил арендную плату.
4. если договор с условием выкупа имущества,то вправе получить выкупную цену.

Арендодатель обязан:

1. предоставить имущество в установленный срок в пригодном состоянии с необходимыми документами (ст. 611 ГК РФ);
2. предупредить о правах третьих лиц;
3. осуществлять капитальный ремонт;
4. нести ответственность за недостатки переданного имущества;
5. обязан заключить договор на новый срок.

Виды договора аренды

- 1. договор проката
- 2. договор аренды транспортных средств
- 3. договор финансовой аренды (лизинг)
- 4. договор аренды зданий и сооружений
- 5. договор аренды предприятия

Виды договора аренды

- договоры аренды, регулируемые только общими правилами об аренде, и договоры аренды, регулируемые как общими, так и специальными нормами. При этом специальные нормы могут содержаться не только в ГК, но и в других нормативных актах (например, в ЗК, Лесном кодексе).

Виды договора аренды

- договоры аренды, регулируемые только общими правилами об аренде
- договоры аренды, регулируемые как общими, так и специальными нормами (специальные нормы могут содержаться не только в ГК, но и в других нормативных актах например, в ЗК РФ, ЛК РФ).

Виды договора аренды

- договоры аренды имущества, находящегося в частной собственности
- договоры аренды государственного и муниципального имущества (необходимость заключения таких договоров на торгах и изъятия из данного правила (ст. 17.1 Закона о защите конкуренции)).

Виды договора аренды

- аренда с возможностью владеть и пользоваться объектом
- аренда с возможностью только пользоваться объектом. (например, договор, по которому арендатор имеет право пользоваться не всей вещью, а только ее отдельной частью: [п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 73](#)).

Виды договора аренды

- **аренда с правом выкупа**
(договор с правом выкупа имеет ряд особенностей, в частности он должен заключаться в форме, предусмотренной для купли-продажи соответствующего имущества).
- **аренда без права выкупа** (по общему правилу любой договор аренды предполагается без права выкупа).

Договор проката

- **Договор проката - это соглашение, в силу которого арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.**

Договор проката

- 1. Арендодателем по договору проката может быть только лицо, осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче движимых вещей в аренду.
- 2. Предмет договора проката - это движимые, непотребляемые, индивидуально-определенные вещи.
- 3. Договор проката является публичным, кроме того, имеет признаки договора присоединения.
- 4. Обязательная письменная форма договора проката, но не под страхом недействительности.
- 5. Предельный срок договора проката - до одного года.
- 6. Арендная плата может устанавливаться только в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Договор аренды транспортных средств

- Договор аренды транспортного средства - это соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием своими силами услуги по управлению и технической эксплуатации (**аренда транспортного средства с экипажем, фрахтование** на время) или без оказания таких услуг (**аренда транспортного средства без экипажа**).

Договор аренды транспортных средств

1. Устав железнодорожного транспорта РФ (2003 г.)
2. Воздушный кодекс РФ (1997 г.)
3. Кодекс торгового мореплавания РФ (1999 г.)
4. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ (2001 г.)
5. Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта (2007 г.)

Договор аренды транспортных средств

с экипажем

арендодатель обязан не только предоставить транспортное средство, но и оказывать услуги по его управлению и технической эксплуатации;

расходы на обязательное страхование, связанное с эксплуатацией транспортного средства, диспозитивно возложены на арендодателя;

при отсутствии специальных указаний закона или договора все риски, связанные с гибелью или повреждением транспортного средства, несет арендодатель;

деликтную ответственность за вред, причиненный третьим лицам с использованием транспортного средства, несет арендодатель, однако он имеет право предъявить регрессное требование, если докажет, что вред причинен по вине арендатора (например вследствие неисполнения обязанности по несению расходов по коммерческой эксплуатации транспортного средства).

без экипажа

обязанность поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая текущий и капитальный ремонт, предоставление необходимых принадлежностей, императивно закреплена за арендатором;

обязанность нести все расходы на содержание транспортного средства по умолчанию возложена на арендатора, однако договором может быть перенесена и на арендодателя;

расходы на обязательное страхование, связанное с эксплуатацией транспортного средства, диспозитивно возложены на арендатора;

деликтную ответственность за вред, причиненный третьим лицам с использованием транспортного средства, несет арендатор.

Аренда зданий и сооружений

- Это соглашение в силу которого арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (ст. 650 ГК РФ).

Аренда зданий и сооружений

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости»
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»

Аренда зданий и сооружений

1. Федеральный закон от 01.04.2020 N 98-ФЗ (ред. от 08.06.2020) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций"
2. Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (ред. от 26.06.2020) «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»
3. «Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 2» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)

Предмет договора

Определение этих понятий приведено в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- **Здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Предмет договора

- **Сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.
 - Главным отличием здания от сооружения является то, что здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение - только нежилое.

Предмет договора

- ГК РФ не содержит специальных норм, касающихся аренды **помещений**. Согласно сложившейся судебной практике к договорам аренды этих объектов применяются отдельные положения § 4 гл. 34 ГК РФ.
- Например, к ним применяются положения ст. 651 ГК РФ о форме договора и его государственной регистрации, поскольку помещение неразрывно связано со зданием и сооружением, в состав которого входит (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53).

Арендная плата

- Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы.
- При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения **считается незаключенным.**

Арендная плата

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Аренда зданий и сооружений

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 434 ГК РФ).

- **Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность!**

Аренда зданий и сооружений

- Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Аренда зданий и сооружений

- Договор аренды, заключенный на срок менее года и предусматривающий автоматическую пролонгацию на такой же срок, гос. регистрации не требует!
- Договор аренды, возобновляемый на неопределенный срок, не подлежит гос. регистрации!
- Не требует гос. регистрации предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор аренды недвижимого имущества!

Аренда зданий и сооружений

- По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.
- В случаях, когда арендодатель является **собственником земельного участка**, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется **право аренды земельного участка** или предусмотренное договором аренды здания или сооружения **иное право** на соответствующий земельный участок.

Аренда зданий и сооружений

- Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения **право пользования земельным участком**, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.
- Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном **участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности**, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Аренда зданий и сооружений

- В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.