



Договор аренды

Правовое регулирование
договора в современном
гражданском праве

Понятие договора

- По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, ст. 606 ГК.

Стороны договора

- Арендодатель- физическое, юридическое лицо, а также публично-правовые образования.
- Арендатор- физическое, юридическое лицо, а также публично-правовые образования

Объекты аренды, ст.607

- земельные участки и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы,
- здания, сооружения, оборудование,
- транспортные средства;
- другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи), ст.607

Отличительные признаки договора:

- Предоставление арендодателем арендатору индивидуально-определенного имущества;
- Срочный характер договора;
- Предоставление имущества за плату.

Права и обязанности сторон по договору

■ Арендодатель:

- передает имущество по акту, в котором указано состояние объекта;
- отвечает за недостатки сданного в аренду имущества;
- получает арендную плату;
- производит капитальный ремонт

Права и обязанности сторон по договору

Арендатор:

- использует объект аренды по назначению;
- содержит за свой счет арендуемое имущество, в т.ч. производит его текущий ремонт;
- своевременно вносит арендную плату;
- сдает имущество в субаренду;

Срок договора аренды(ст.610)

- Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
- Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.
- Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества

Форма договора и государственная регистрация

- Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.
- Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, ст.609 ГК РФ.

Арендная плата (ст.614)

- Арендная плата устанавливается в виде:
- Денежных платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества;
- иные формы оплаты аренды.

Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

- Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу **не является основанием** для изменения или расторжения договора аренды, ст.617 ГК РФ

Досрочное расторжение договора

- По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут **судом**, ст. 619 ГК РФ;
- По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут **судом**, ст. 620 ГК РФ

Преимущественное право арендатора, ст.621

- Добросовестный арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок;
- договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора

Выкуп арендованного имущества

- В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.
- Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.