

Кафедра гражданского права и процесса

Тема. АРЕНДА

Цель занятия формирование знаний о понятии и видах договоров по передаче имущества в пользование.

Задачами занятия являются формирование знаний, о понятии, содержании и форме договора аренды, особенностях отдельных видов аренды и договоре ссуды.

Темы для докладов: «Разграничение договоров проката и аренды в отношении транспортного средства»,

«Судебная практика по договору аренды»,

«История и перспективы развития лизинга,

«История, особенности и сфера применения договора ссуды».

План

1. Общие положения о договоре аренды
2. Прокат
3. Аренда транспортных средств
4. Аренда зданий и сооружений.
5. Аренда предприятия
6. Финансовая аренда (лизинг)

1. Общие положения о договоре аренды

История Аренды

Найм вещей (locatio-conductio rerum)

Имущественный наем (аренда) - это договор, по которому одна сторона за определенное вознаграждение обязывается предоставить другой стороне временное пользование своей вещью (ст. 1691, ч. 1, т.X Свода законов российской Империи).

ГК 1922 ст. 152 «Имущественный найм»

ГК 1964 г. содержал главу «Имущественный наем», регулировавшую лишь общие вопросы арендных отношений, при этом аренда по видам не выделялась в самостоятельные параграфы.



**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 РФ)

Юридическая характеристика

1. по своей юридической природе договор аренды является
 - консенсуальным,
 - возмездным
 - взаимным
2. договор аренды относится к договорам на передачу имущества во владение и пользование или только в пользование
3. арендатор по договору приобретает статус титульного владельца
4. право аренды по договору характеризуется правом следования.

СТОРОНЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Арендодатель

собственники, а также
лица,
управомоченные
законом или
собственником
сдавать имущество в
аренду (ст. 608 ГК РФ)

Арендатор

любые субъекты
гражданского права

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Предметом договора аренды является владение и пользование или только пользование индивидуально-определенными, непотребляемыми вещами.

Объекты аренды: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, т.с. и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (п.1 ст. 607 ГК)

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре, договор считается незаключенным. (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ст. 609 ГК)

Обязательная письменная форма договора предусмотрена для следующих случаев:

- если договор заключен на срок более года;
- если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

СРОК АРЕНДЫ (ст. 610 ГК)

1. Срок может быть :

- определен по соглашению сторон,
- если не определен, то договор считается заключенным на условиях неопределенности срока (п. 1, 2 ст. 610 ГК РФ).

2. законом могут устанавливаться предельные сроки для отдельных видов договора аренды и аренды отдельных видов имущества.

Последствия истечения срока

арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок.

арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок

АРЕНДНАЯ ПЛАТА (ст. 614 ГК)

Формы арендной платы:

- 1) определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно;
- 2) установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставление арендатором определенных услуг;
- 4) передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

Обязанности арендодателя

1. Предоставить сданное в наем имущество своевременно и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора (п.1 ст. 611 ГК);
2. Отвечать за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках (п.1 ст. 612);
3. Предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.) (ст. 613 ГК);
4. Производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п.1 ст. 616 ГК).

Обязанности арендатора

1. Своевременно вносить арендную плату (п.1 ст. 614 ГК);
2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п.1 ст. 615 ГК).

Права арендодателя

1. Требовать уплаты арендной платы (ст. 614 ГК);
2. Требовать от арендатора в случае существенного нарушения им сроков внесения арендной платы досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок (п.5 ст. 614 ГК);
3. **Требовать досрочного расторжения договора** в случаях (ст. 619) :
 - 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 (когда производство капитального ремонта является обязанностью арендатора).

Права арендатора

1. В случае не предоставления арендодателем сданного внаем имущество в указанный в договоре срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, истребовать от него это имущество в соответствии со ст.398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения (п.3 ст. 611 ГК);
2. Требовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением в случае не предоставления имущества и его принадлежностей (п.2 ст. 611);
3. При обнаружении недостатков сданного в аренду имущества, **полностью или частично препятствующих пользованию** им по своему выбору (п.1 ст. 612 ГК:
 - потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
 - непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
 - **потребовать досрочного расторжения договора.**

Права арендатора

4. Требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков в случае если арендатор при заключении договора не предупредил его о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (ст. 614 ГК);
5. В случае нарушения арендодателем обязанности по производству капитального ремонта по своему выбору (ст. 616 ГК):
 - произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
 - потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
 - потребовать расторжения договора и возмещения убытков.
6. По истечении срока договора в случае надлежащего исполнения своих обязанностей иметь при прочих равных условиях преимущество перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды (ст. 621 ГК).

Права арендатора

7. С согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 615 ГК).

Прекращение договора аренды

1. По соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ);
2. По требованию одной из сторон (ст. 619, 620 ГК РФ);
3. Посредством одностороннего отказа от договора (ст. 621 ГК РФ);
4. При выкупе арендованного имущества (п. 1 ст. 624 ГК РФ).

2. Прокат

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (п. 1. ст. 626 ГК РФ)

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. **КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;**
2. **ВЗАИМНЫЙ;**
3. **ВОЗМЕЗДНЫЙ;**
4. **ПУБЛИЧНЫЙ.**

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Арендодатель

коммерческая
организация или
индивидуальный
предприниматель,
осуществляющие сдачу
имущества в аренду в
качестве постоянной
предпринимательской
деятельности.)

Арендатор

как правило, гражданин
использующий имущество
в потребительских целях.

ОБЪЕКТ ПРОКАТА

Только **движимое** имущество.

Имущество, предоставляемое по договору проката, по общему правилу, должно использоваться для **потребительских целей**.

ФОРМА ДОГОВОРА

Договор проката заключается в *письменной* форме.

Договор присоединения (формуляры).

СРОК ПРОКАТА

максимальный срок действия договора – один год.

(не возобновляется по правилам договора аренды)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно

Обязанности арендодателя

1. Передать имущество арендатору в состоянии соответствующем условиям договора проката и назначению имущества;
2. Проверить исправность сдаваемого имущества, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации, либо выдать ему письменную инструкцию.
3. . Проводить капитальный и текущий ремонт сдаваемого в аренду по договору проката имущества
4. Если в процессе использования имущества, обнаружатся недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию им, арендодатель в течение **десяти** дней со дня заявления арендатором о недостатках безвозмездно устранить их на месте либо произвести замену другим аналогичным имуществом надлежащего качества в соответствии с условиями договора.

Обязанности арендатора

1. Своевременно вносить арендную плату;
2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора проката, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

УСЛОВИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

Сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы **не допускаются.**

3. Аренда транспортных средств

По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство во временное владение и пользование с оказанием услуг по управлению им и его технической эксплуатации или без оказания таких услуг.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. **КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;**
2. **ВЗАИМНЫЙ;**
3. **ВОЗМЕЗДНЫЙ**

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Арендодатель
собственники, а также
лица, уполномоченные
законом или
собственником сдавать
имущество в аренду

Арендатор
любые субъекты
гражданского права

ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

- *транспортное средство*, которое требует управления им и обеспечения его технической эксплуатации, причем и управление и эксплуатация должны носить квалифицированный характер (профессионально подготовленный экипаж).

ФОРМА ДОГОВОРА

Договор аренды транспортного средства должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока.

К такому договору не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные п.2 ст.609 ГК РФ.

ВИДЫ АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Аренда транспортного средства с экипажем
(фрахтование на время)
арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Аренда транспортного средства без экипажа
арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.

Аренда транспортного средства с экипажем

Обязанности арендодателя

1. В течение всего срока действия договора поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая проведение текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.
2. Предоставлять арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства
3. Нести расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание, если договором не предусмотрено иное.
4. Застраховать транспортное средство и (или) ответственность за ущерб, который может быть причинен транспортным средством в связи с его эксплуатацией, если такое страхование является обязательным в силу закона или договора.
5. Возмещать вред, причиненный транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием.

Обязанности арендатора

Арендатор помимо его обычных обязанностей должен нести расходы, связанные с коммерческой эксплуатацией транспортного средства (оплата ГСМ, оплата сборов).

Арендатор также обязан возместить арендодателю убытки в связи с гибелью или повреждением арендованного транспортного средства, если будет доказано, что это произошло вследствие обстоятельств за которые арендатор несет ответственность в соответствии с законом или договором аренды (ст. 639 ГК РФ).

Права арендатора

1) сдавать транспортное средство в субаренду, без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором.

2) при осуществлении коммерческой эксплуатации транспортного средства арендатор вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами **договоры перевозки** и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, которые указаны в договоре аренды, а если такие цели не установлены, то назначению транспортного средства (п. 2 ст.638 ГК РФ)

Аренда транспортного средства без экипажа

Обязанности арендатора

1. Получив от арендодателя транспортное средство, в течение всего срока договора поддерживать имущество в исправном состоянии, осуществлять его текущий и капитальный ремонт (ст. 644 ГК РФ).
2. **Своими силами** осуществлять управление арендованным транспортным средством, его эксплуатацию как коммерческую, так и техническую. Для этого он может нанять экипаж или управлять им сам.
3. Нести расходы по содержанию арендованного транспортного средства, застраховать его, включая страхование своей ответственности, а также расходы, связанные с его эксплуатацией, если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства без экипажа.
4. **Возмещать вред, причиненный транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием.**

Права арендатора

1. Без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа (п.1 ст.647 ГК РФ).
2. Без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не указаны, то назначению имущества (п.2 ст. 647 ГК РФ).

4. Аренда зданий и сооружений. Аренда предприятия

По договору аренды здания и сооружения
арендодатель обязуется передать во временное
владение и пользование или во временное
пользование арендатору здание или сооружение
(п.1 ст. 650 ГК РФ).

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1. КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;**
- 2. ВЗАИМНЫЙ;**
- 3. ВОЗМЕЗДНЫЙ.**

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Арендодатель
собственники, а также
лица, уполномоченные
законом или
собственником сдавать
имущество в аренду

Арендатор
любые субъекты
гражданского права

ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

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.

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.

ФОРМА ДОГОВОРА

Договор заключается **в письменной форме,**

несоблюдение формы влечет его недействительность (п.1 ст. 651 ГК РФ).

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

Существенные условия договора

- 1. Предмет договора.**
- 2. Цена (арендная плата).**

Обязанности арендодателя

передача имущества арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

С передачей здания или сооружения во владение и пользование, передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Передаточный акт или иной документ о передаче, подписываемый сторонами

Обязанности арендатора

уплатить арендную плату:

платежи за пользование зданием или сооружением,



плата за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1. КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;**
- 2. ВЗАИМНЫЙ;**
- 3. ВОЗМЕЗДНЫЙ.**

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Арендодатель

Арендодателями могут быть собственники, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать предприятие в аренду

Арендатор

Арендаторами могут быть субъекты, которые вправе осуществлять предпринимательскую деятельность

ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

Предприятие как имущественный комплекс, относящийся к объектам недвижимости и включающий в себя права пользования природными ресурсами, основными и оборотными средствами, исключительные права, средства индивидуализации, а также права требования и долги.

ФОРМА ДОГОВОРА

Договор аренды заключается в *письменной форме*

Несоблюдение формы договора влечет его недействительность.

Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Существенные условия договора

- 1. Предмет договора.**
- 2. Цена (арендная плата).**

Обязанности арендодателя

1. Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению, порядок передачи регламентирован в ст. 659 ГК РФ. Передача предприятия оформляется передаточным актом. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя.
2. Возместить арендатору стоимость произведенных последним неотделимых улучшений арендованного имущества, независимо от разрешения на их производство со стороны арендодателя

Обязанности арендатора

1. В течение всего срока договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе производить текущий и капитальный ремонт (п.1 ст. 661 ГК РФ).
2. Вносить арендную плату в соответствие с договором.
3. После прекращения договора аренды предприятия вернуть предприятие как имущественный комплекс. Порядок возврата аналогичен порядку передачи во временное владение и пользование арендатору. Расходы на подготовку предприятия к передаче, представление и подписание передаточного акта несет арендатор.

5. Финансовая аренда (лизинг)

Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ
"О финансовой аренде (лизинге)"

Конвенция УНИДРУА о международном
финансовом лизинге
(Заключена в Оттаве 28.05.1988)

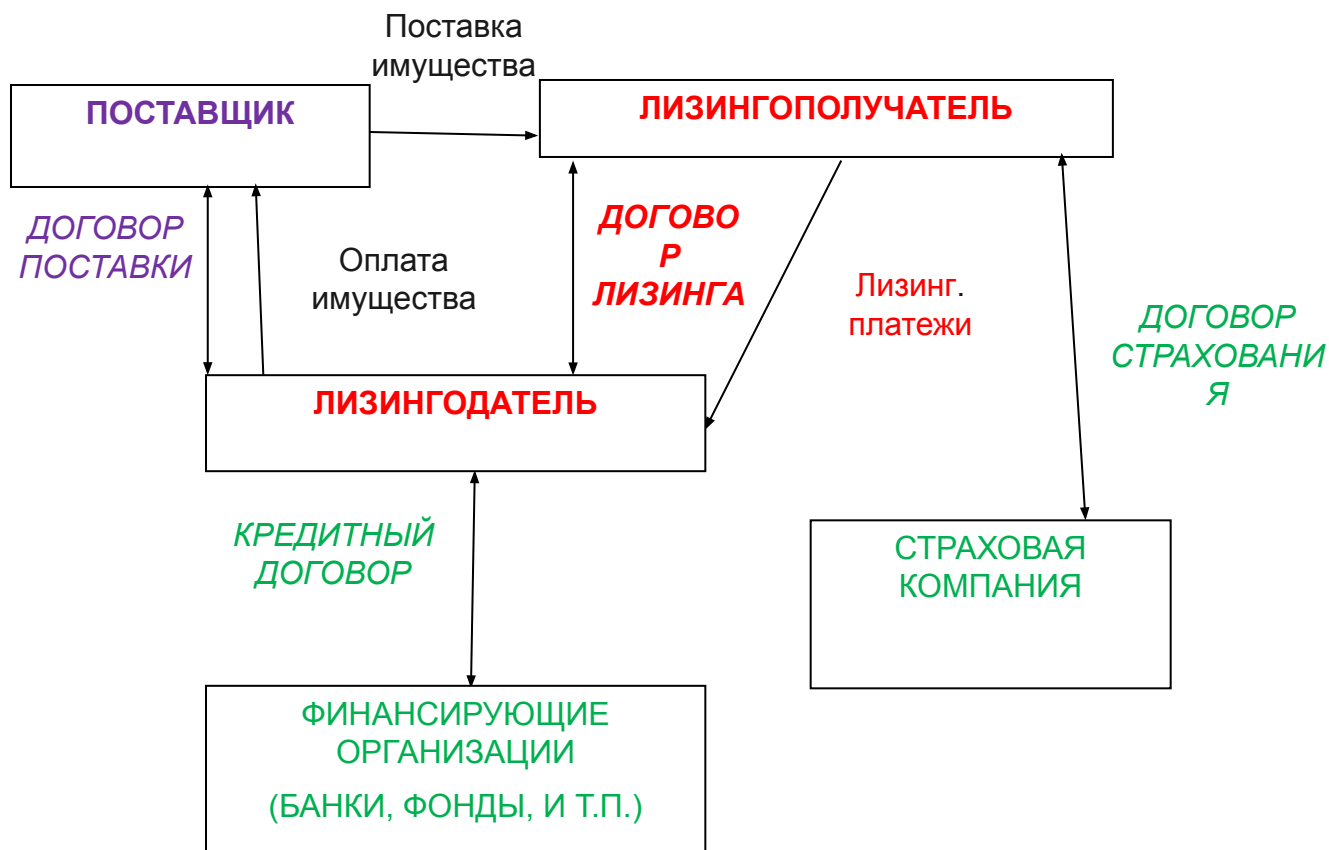
Лизинг - совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга;

Лизинговая деятельность - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг.

(ст. 2 ФЗ «О лизинге»)

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. (п.1 ст. 665 ГК РФ).

Лизинговые сделки



ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. **КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;**
2. **ВЗАИМНЫЙ;**
3. **ВОЗМЕЗДНЫЙ.**

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Лизингодатель

физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;

Лизингополучатель

физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;

ОБЪЕКТ ЛИЗИНГА

Любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов.

ФОРМА ДОГОВОРА

Независимо от срока - в письменной форме.

Если предметом договора является имущество, подлежащее регистрации, то права на предмет лизинга и договор лизинга так же подлежат регистрации.

Лизинговые платежи

Лизинговые платежи – это общая сумма платежей за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанные с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю (в частности стоимость предмета, налоги, расходы на транспортировку и страхование, хранение, таможенные платежи, проценты по привлеченным кредитам, оплата регистрации и т.д.), возмещение затрат, связанных с оказанием иных услуг а так же доход лизингодателя. В общую сумму лизинговых платежей может включаться выкупная цена, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на имущество по окончании срока договора.

Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором, при этом, если иное не предусмотрено договором, их размер может меняться не чаще одного раза в три месяца.

Обязанности лизингодателя

1. *Приобретение предмета лизинга в собственность*
2. *Предоставление предмета лизинга во владение и пользование лизингополучателю.*
3. *Оказание лизингополучателю дополнительных услуг, проведение работ, если они предусмотрены договором лизинга.*

Права лизингодателя

- 1. Право инспектирования и контроля.*
- 2. Право распоряжения своими правами по договору, предметом лизинга.*

Обязанности лизингополучателя

1. *Принять предмет лизинга.*
2. *Выплачивать лизинговые платежи .*
3. *Обеспечивать сохранность предмета лизинга.*
4. *Страховать ответственность за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц в процессе использования предмета лизинга.*
5. *Вернуть предмет лизинга по окончании срока действия договора лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.*

Права лизингополучателя

1. *Требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений предмета лизинга, произведенных за свой счет с письменного согласия лизингодателя.*
2. *Сдавать имущество в сублизинг.*

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!**