



# ДОГОВОР АРЕНДЫ

---

Выполнили студенты группы  
104404: Селянинов М.И.,  
Гончарук М.А., Алимов В.И.,  
Богату А.И.

# Договор аренды-

---

- это соглашение, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст.606 ГК РФ).

# Признаки договора:

---

- Консенсуальный;
- Взаимный;
- Возмездный;
- В пользу участников;
- Имущественный;
- Взаимосогласованный, за исключением – проката.



# Стороны договора:

---

- АРЕНДАТОР - ЭТО СУБЪЕКТ, ПОЛУЧАЮЩИЙ ИМУЩЕСТВО ВО ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ (ЛЮБОЙ СУБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА);
- АРЕНДОДАТЕЛЬ – СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА ИЛИ УПОЛНОМОЧЕННОЕ СОБСТВЕННИКОМ ЛИЦО НА СДАЧУ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ ОТ СВОЕГО ИМЕНИ (ЛЮБОЙ СУБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА).



# Форма договора:

В соответствии со ст.609 ГК РФ договор аренды должен заключаться в письменной форме в следующих случаях:

1. Если одна из сторон юридическое лицо;
2. Если договор заключается на срок более одного года;
3. Аренда недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.



# Существенные условия:

---



**Предмет договора** – вещи, не изъятые из оборота; движимые и недвижимые, которые не теряют своих свойств в процессе их использования;

**Арендная плата** и **срок договора** могут быть названы в качестве существенных по желанию одной из сторон.

# Обязанности арендодателя:

1. Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества;
2. Предоставить имущество со всеми его принадлежностями и документами, если иное не предусмотрено договором;
3. Предоставить имущество в обусловленный срок;
4. Предупредить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;
5. Производить за свой счет капитальный ремонт, если иное не предусмотрено договором.



# Обязанности арендатора:

1. Своевременное внесение арендной платы за пользование имуществом;
2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора;
3. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное на предусмотрено договором;
4. Вернуть арендодателю при прекращении договора имущество в том же состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.





# Основания прекращения договора аренды:

---

1. Смерть гражданина арендующего недвижимое или движимое имущество, если заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора;
2. Ликвидация юридического лица, являющейся одной из сторон;
3. Решение суда о прекращении договора по требованию одной из сторон.

Стороны вправе установить в договоре другие основания расторжения договора по их инициативе или исключить названные выше.



## *Виды договора аренды:*

---

1. Договор проката;
2. Договор аренды транспортного средства с экипажем;
3. Договор аренды транспортного средства без экипажа;
4. Договор аренды зданий и сооружений;
5. Договор аренды предприятия;
6. Договор финансовой аренды.

# 1. Договор проката

- это соглашение, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (ст.626 ГК РФ).





## *Признаки договора:*

---

- Реальный;
- Публичный;
- Договор присоединения.

# Стороны договора:

---

- Арендодатель – коммерческая организация, осуществляющая сдачу имущества в аренду в качестве основной предпринимательской деятельности.
- Арендатор – физическое или юридическое лицо, использующее имущество в личных целях, а не для извлечения прибыли.

# Существенные условия договора:

---

- Предмет договора – движимое имущество, не потребляемое, которое используется в домашних, личных целях, а не для извлечения прибыли.
- Срок договора - не может превышать один год. Истечение указанного срока влечет прекращение договора.

# Особенности содержание договора:

---

1. Арендодатель обязан в присутствии арендатора проверить качество вещи, ознакомить с правилами эксплуатации или передать техническую документацию;
2. Арендодатель обязан осуществлять текущий и капитальный ремонт имущества и устранять вскрывшиеся недостатки в течении 10 дней;
3. Арендатор не вправе сдавать имущество в субаренду;
4. Арендатор не имеет преимущественного права на перезаключение договора.

## 2. Договор аренды транспортного средства с экипажем

---

- это договор, в силу которого 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.



## Особенности договора:

---

1. Арендодатель оказывает услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, несет дополнительные расходы, связанные с содержанием членов экипажа и оплатой их услуг, обязан страховать транспортное средство.
2. Арендатор несет расходы по коммерческой эксплуатации.
3. Арендодатель несет ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный транспортным средством или его механизмом.

### 3. Договор аренды транспортного средства без экипажа

---

- это соглашение, по которому арендодатель предоставляет транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации

## Особенности договора:

---

1. Все расходы на содержание транспортного средства, включая его страхование, возлагаются на арендатора.
2. Ответственность за вред, причиненный транспортным средством или его механизмами третьим лицам, несет арендатор.
3. Текущий и капитальный ремонт проводится арендатором, если иное не предусмотрено договором.

## 4. Договор аренды зданий и сооружений

---

- это соглашение, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание или сооружение (ст.650 ГК РФ).



## Форма договора:

---

Договор заключается в письменной форме в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Договор, заключаемый на срок более одного года, подлежит обязательной государственной регистрации.

## Существенные условия:

---

- Предмет договора – здание или сооружение;
- Арендная плата – включает в себя плату за пользование земельным участком, передаваемым со зданием или сооружением.

## Особенности договора:

---

1. Арендатору предоставляется право на земельный участок, на котором находится объект договора;
2. Изменение собственника земельного участка не влияет на права арендатора;
3. Арендатор не вправе производить никаких капитальных преобразований, затрагивающих несущие конструкции, производить перепланировку без согласия арендодателя;
4. Передача здания или сооружения и их возврат производится по передаточному акту.

# 5. Договор аренды предприятия

---



- это соглашение, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение или пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст.656 ГК РФ).



## Существенные условия:

---

- Предмет договора – предприятие как единый имущественный комплекс, относящийся к недвижимому имуществу и включающий в себя основные и оборотные средства, исключительные права, права требования и долги.
- Арендная плата.



## *Форма договора:*

---

Договор заключается в письменной форме, в виде единого документа, подписанного сторонами, подлежит государственной регистрации.

## Особенности договора:

---

1. Передача производится по передаточному акту.
2. Арендатор обязан поддерживать предприятие в надлежащем состоянии, нести расходы по страхованию и эксплуатации.
3. Арендатор имеет право пользоваться, распоряжаться имуществом без согласия арендодателя при условии сохранения или повышения его стоимости, и вправе требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений имущества.

## 6. Договор финансовой аренды (лизинг)

---

-это соглашение сторон, в силу которого арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей (ст. 665 ГК РФ).



## Особенности договора:

---

- В договоре участвуют три стороны:
  1. Арендатор – лицо, в чьих интересах заключается договор;
  2. Арендодатель;
  3. Продавец имущества, его собственник.
- Договор лизинга включает в себя положения договора аренды, и договора купли-продажи.

## Содержание договора:

---

1. Продавец обязан передать имущество непосредственно арендатору.
2. Арендатор обладает теми же правами и обязанностями, как и покупатель, за исключением оплаты товара.
3. Арендодатель не вправе без согласия арендатора расторгнуть договор купли-продажи. Он выступает в роли солидарного кредитора перед продавцом.
4. Продавец обязан передать имущество арендатору в месте его нахождения.



**СПАСИБО ЗА**

---

**ВНИМАНИЕ !!!**