

Договоры, направленные на передачу в пользование

*Филиппова С.Ю. К.ю.н., доцент кафедры
коммерческого права и основ правоведения МГУ
имени М.В. Ломоносова*

Понятие договоров, направленных на передачу в пользование

Договоры, по которым имущество предоставляется по временное владение и пользование, с условием о его возврате с учетом нормального износа.



Виды договоров, направленных на передачу имущества в пользование

- Договор аренды
- Договор ссуды
- Договор найма жилого помещения

Договор аренды

По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется передать за плату другой стороне (арендатору) вещь во временное владение и (или) пользование, а арендатор обязуется возвратить вещь в том же состоянии с учетом нормального износа.



Признаки договора аренды

- 1) Направлен на передачу вещи временно;
- 2) Право собственности не переходит;
- 3) Консенсуальный, возмездный, двусторонне-обязывающий;
- 4) Срочный (длящийся)

Функции договора

Арендодатель

- Получение дохода;
- Перераспределение расходов на эксплуатацию имущества;
- Вещь не используется временно.

Арендатор

- Потребность в имуществе носит временный характер;
- Недостаточно средств на приобретение вещи в собственность;
- Чрезмерные расходы на эксплуатации вещи, находящейся в собственности.

Субъекты

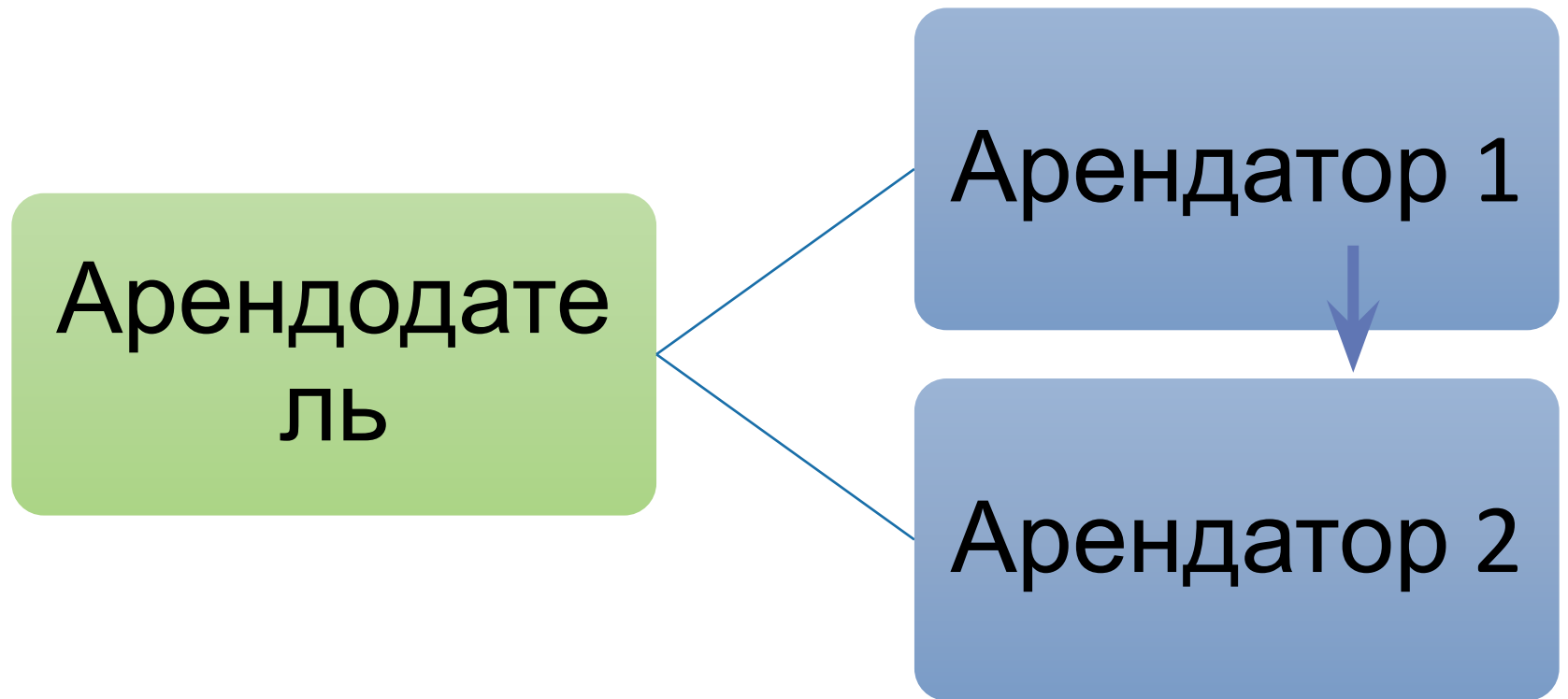
- Арендодатель – собственник имущества или лицо, уполномоченное собственником;
- Арендатор – любое лицо, нуждающееся в определенном имуществе.



Субаренда



Перенаем



Предмет договора

- Вещь
 - Индивидуально-определенная;
 - Непотребляемая.
- Нельзя передать в аренду жилые помещения, ценные бумаги

Подлежит возвращению именно та вещь, которая была получена.

Форма договора

- Зависит от
 - Предмета
 - Аренда недвижимого имущества - в письменной форме
 - Срока
 - Договор на срок свыше одного года заключается в письменной форме
 - Субъектов
 - Договор с участием юридического лиц заключается в письменной форме

Несоблюдение требований к форме договора влечет запрет ссылаться на свидетельские показания

Государственная регистрация договора

- Договор аренды зданий и сооружений на срок более года подлежит государственной регистрации;
- Договор аренды предприятий подлежит государственной регистрации;
- Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Цена

- Арендная плата
 - В твердой денежной сумме;
 - В процентах от доходах от использования;
 - В предоставлении вещей;
 - В выполнении работ, услуг.

Цена не является существенным условием договора, при отсутствии условия о цене – взимается обычная плата за аренду аналогичного имущества.

ИСКЛЮЧЕНИЕ: Договор аренды зданий, сооружений, предприятий.

Срок

- **Определенный:**

Определяется в часах, днях, месяцах, годах, указании на событие, которое точно наступит.

- По истечению срока по требованию любой стороны договор прекращается;
- По истечению срока если никто не требует – договор продляется на тех же условиях на неопределенный срок.

- **Неопределенный:**

Не указывается в договоре.

- В любой момент любая сторона может заявить о прекращении договора, предупредив вторую сторону за 1 месяц (для недвижимости – за три месяца)

Обязанности арендодателя

- Передать вещь
 - Передать информацию и документы;
 - Известить о правах третьих лиц;
 - Обеспечить надлежащее качество вещи
- Проводить капитальный ремонт;
- Не препятствовать пользованию вещью;
- Несет риск случайной гибели.

Обязанности арендатора



- Принять вещь
- Пользоваться в соответствии с назначением
- Не портить вещь
- Проводить текущий ремонт
- Не передавать вещь третьим лицам
- Вносить арендную плату
- Вернуть вещь



Виды договоров аренды

- Прокат
- Аренда зданий и сооружений
- Аренда транспортных средств
 - <https://lessor-blog.ru/?action=primerdogar>
- Аренда предприятий

Договор ссуды



- По договору ссуды одна сторона (ссудодатель) передает во временное безвозмездное пользование другой стороне (ссудополучателю) определенную вещь, а ссудополучатель обязуется возвратить ее в том же состоянии с учетом нормального износа.

Отличия договора ссуды от договора аренды

- Безвозмездный характер;
- Договор реальный;
- Капитальный и текущий ремонт осуществляет ссудополучатель;
- Риск случайной гибели иначе перераспределяется.

Договор коммерческого найма

По договору коммерческого найма одна сторона наймодатель обязуется передать жилое помещение другой стороне (нанимателю) для проживания.