

Обязательства по передаче имущества в пользование

Аренда

Глава 34 ГК РФ

Понятие. Стороны

- По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.
- Стороны: Арендодатель  Арендатор

Общие положения о договоре аренды

Понятие, стороны договора

- 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)**.
- 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.

Общие положения о договоре аренды

- Форма письменная, если



- Договор аренды на срок более года
- Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока
- Договор аренды недвижимого имущества сроком более чем на 1 год подлежит государственной регистрации
- Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

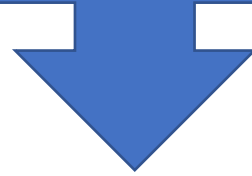
Срок в договоре аренды

Срочный	Заклученный на неопределенный срок
Срок указан либо в договоре, либо в законе	Нет ни в договоре, ни в законе НО!!! Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

- Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному. (например, срок договора водопользования – не более 20 лет; прокат – не более 1 года и тд)

Предоставление имущества арендатору

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества + вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.



Если указанное передано не было+ без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора,

- ТО:  он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества

- Арендодатель отвечает 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.
- При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:
 - 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.

Арендная плата

-
- 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;
 - 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.

- 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.

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

- Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.
- Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.
- Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

произвести капитальный ремонт предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

зачесть стоимость проведенного самостоятельного капитального ремонта в счет арендной платы;

1 расторжение договора до истечения его срока

- **ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДАТОРА:**

- **(возможно в следующих случаях):**

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- 3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- 4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Расторжение договора до истечения его срока

- **Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя**
- 1) Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) Арендатор существенно ухудшает имущество;
- 3) Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) Арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.
- Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Улучшения арендованного имущества

Отделимые	Не отделимые без вреда для имущества	
Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.	С согласия арендодателя	Без согласия арендодателя
	Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды	Стоимость возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Виды договора аренды

- Прокат (§ 2 гл.34 ГК РФ)
- Аренда транспортных средств (§ 3 гл.34 ГК РФ)
 - С предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации
 - Без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации
- Аренда зданий и сооружений (§ 4 гл.34 ГК РФ)
- Аренда предприятий (§ 5 гл.34 ГК РФ)
- Финансовая аренда (лизинг) (§ 6 гл.34 ГК РФ)

Договор проката

- 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.
- Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.
- Договор проката заключается в письменной форме.
- Договор проката является публичным договором
- Договор проката заключается на срок до одного года.
- Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (статья 621 ГК РФ) к договору проката не применяются.

Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за десять дней.

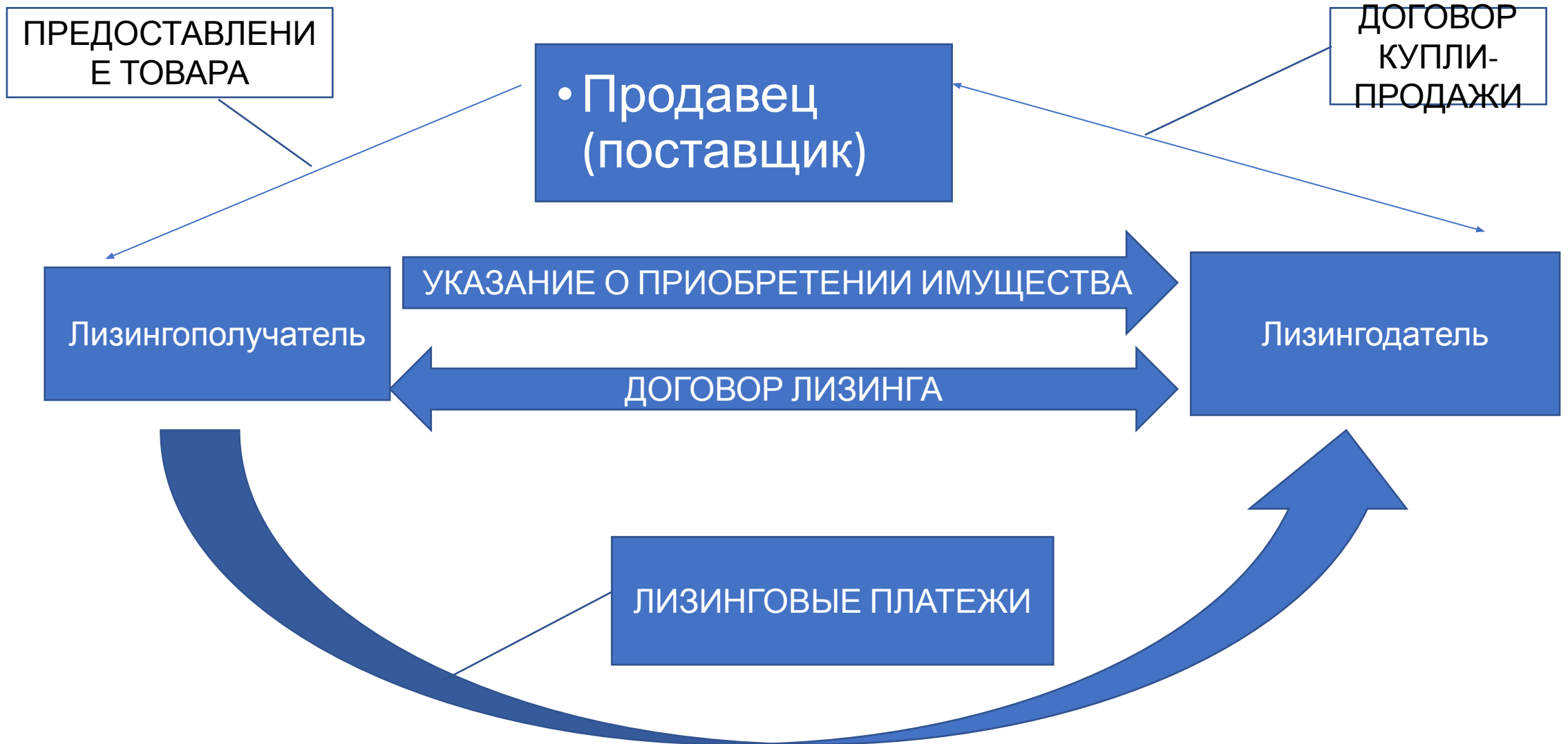
Договор проката

- Арендная плата по договору проката устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.
- В случае досрочного возврата имущества арендатором арендодатель возвращает ему соответствующую часть полученной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.
- Капитальный и текущий ремонт имущества, сданного в аренду по договору проката, является обязанностью арендодателя.

Договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации

- По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем 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.
- Форма договора – только письменная! Если ТС – недвижимость , то + Гос. регистрация
- Арендодатель в течение всего срока договора аренды транспортного средства с экипажем обязан поддерживать надлежащее состояние ТС, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.
- Состав экипажа транспортного средства и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора, а если обязательными для сторон правилами такие требования не установлены, требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора.
- Члены экипажа являются работниками арендодателя. Они подчиняются распоряжениям арендодателя.
- Если договором аренды не предусмотрено иное, расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет

Финансовая аренда (лизинг)



Наем жилого помещения

Глава 35 ГК РФ

Понятие. Стороны

- По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Наймодатель

Наниматель

Виды

- Социальный (наймодатель – орган местного самоуправления или государственный орган; без срока)
- Коммерческий (Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.)
- Иные виды (в ЖК РФ)

Объект и форма договора

- Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).
- Форма – всегда письменная!!

Ремонт. Плата за жилое помещение

- Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.
- Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.
- Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Договор безвозмездного пользования (ссуды)

Глава 36 ГК РФ

Понятие. Стороны.

- По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ссудодатель

Ссудополучатель

Последствия непредставления вещи

- Если ссудодатель не передает вещь ссудополучателю, последний вправе потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба.
- ВАЖНО!! Не имеет права требовать передачи вещи!

Обязанности ссудополучателя

- Ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования.
- Каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.