

Договор аренды недвижимости



Выполнил студент 2 курса, группы 2зио9
Абросимов Тимур Алексеевич

Палласовка 2020г

Содержание:

1. Общие понятия аренды недвижимости
2. Стороны договора и его форма
3. Характеристика отдельных видов договора аренды



Понятие договора аренды

Договор аренды — (найма) **договор** гражданско правового характера, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование



Признаки договора

- ✓ Консенсуальный
- ✓ Взаимный
- ✓ Возмездный
- ✓ В пользу участников
- ✓ Имущественный
- ✓ Взаимно согласованный(за исключением – проката)



Стороны договора

Арендатор -то лицо, заключившее договор аренды с собственником на право временного владения и (или) пользование определенным имуществом. При этом арендатором может выступать как физическое, так и юридическое лицо, а в качестве собственника имущества признаваться уполномоченное им лицо.

Арендодатель- сторона договора аренды предоставляющая арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Синоним - наймодатель. Согласно ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Форма договора

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

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

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 не 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 арендуемое недвижимое или движимое имущество, если заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора;
2. Ликвидация юридического лица, являющейся одной из сторон;
3. Решение суда о прекращение 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.

Договор проката

Договор проката - разновидность **договора** аренды; соглашение, в соответствии с которым арендодатель обязуется за плату предоставить арендатору движимое имущество во временное владение и пользование.



Особенности содержания договора проката

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

транспортного средства с экипажем

Договор аренды транспортного средства с экипажем – это документ, регулирующий отношения между лицом, берущим ТС в аренду, и арендодателем. В дополнение к транспорту арендодателем «прилагается» водитель, осуществляющий перевозку пассажиров или грузов, но при этом остающийся работником арендодателя, который платит ему зарплату, начисляет с нее налоги и т. д.



Особенности договора аренды транспортного средства с экипажем

1. Арендодатель оказывает услуги по эксплуатации транспортного средства, несет дополнительные расходы, связанные с содержанием членов экипажа и оплатой их услуг, обязан страховать транспортное средство;
2. Арендодатель несет расходы по коммерческой эксплуатации;
3. Арендодатель несет ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный транспортному средству или его механизму.

Договор аренды транспортного средства без экипажа

По договору аренды 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.



Особенности договора аренды транспортного средства без экипажа

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

Договор аренды зданий и сооружений

Договор аренды зданий и сооружений — это документальное соглашение, согласно которого арендодатель передает арендатору во временное пользование недвижимое имущество (сооружение или здание) для дальнейшей эксплуатации.



Особенности договора аренды зданий и сооружений

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

Договор предприятия

Договор купли-продажи предприятия - это соглашение сторон по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.



Особенности договора предприятия

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 возмещение стоимости неотделимых улучшений имущества.

Договор финансовой аренды(лизинг)

Договор финансовой аренды (договор лизинга) — это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель, лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное другой стороной (арендатором, лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.



Спасибо за внимание