

# Договор аренды

# Вопросы

- Понятие и характеристика договора аренды
- Предмет договора
- Стороны договора
- Содержание и исполнение договора
- Виды договора аренды

# Понятие и характеристика договора аренды

- **Договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование ([ч. 1 ст. 606](#) ГК).**
  - **консенсуальный**
  - **возмездным**
  - **двусторонне обязывающим (взаимный)**
  - **Аренда всегда предполагает временное пользование непотребляемыми и индивидуально-определенными вещами и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть не такое же имущество, а то же самое имущество.**

# Классификация договоров аренды

*В зависимости от предмета*

- аренда зданий и сооружений
- аренда предприятий
- аренда транспортных средств с условием об экипаже и без экипажа)
- договор проката ( характеризуется особым субъектным составом- арендатор- лицо, которое использует имущество для потребительских целей, арендодатель- лицо, которое осуществляет аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Предметом аренды является только движимое имущество.
- финансовая аренда ( лизинг)

## Стороны договора аренды.

- **Арендодатель (наймодатель)** - это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору

Может быть только собственник или управомоченное собственником лицо

- **Арендатор (наниматель)** - это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

- Предметом договора аренды могут быть: **Индивидуально-определенные непотребляемые вещи, имущественные комплексы.**
- **Условия договора:**

**существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду.**

**Условие о сроке договора аренды.** Стороны могут согласовать любой срок аренды, определив его календарной датой, истечением периода времени или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить ([ст. 190](#) ГК).

Законом могут устанавливаться **предельные** сроки для особых видов аренды. Если стороны согласуют срок, превышающий предельный, договор будет считаться заключенным на предельный срок.-срок аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, - от 10 до 49 лет .

- Если срок аренды сторонами не определен, то применяется диспозитивное правило [п. 2 ст. 610 ГК](#), согласно которому договор считается заключенным **на неопределенный срок**
- В этом случае 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.
- По договору проката потребитель вправе отказаться от договора проката, предупредив контрагента за 10 дней

## Форма договора

- Письменная форма обязательна в двух случаях.
  - если хотя бы одна из сторон юридическое лицо или срок аренды более года.
  - Вне зависимости от субъектов в письменной форме заключается договор проката, лизинга, транспортных средств, зданий, сооружений, предприятий.
- Договор аренды зданий, сооружений, предприятий заключается путем составления одного документа, подписываемого сторонами. Последствия несоблюдения- ст. 160, для зданий , сооружений и предприятий - ничтожность.



## Государственная регистрация.

- Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. п2. ст. 609 ( аренда транспортных средств, договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок менее года( ст. 651).
- Последствия несоблюдения требований о государственной регистрации- договор считается незаключенным.
- В соответствии с судебной практикой в регистрации не нуждаются ДА зданий и сооружений, которые возобновлены на неопределенный срок., не подлежит договор регистрации, если он пролонгирован на срок менее года.

- **Существенным условием** договора – **условие о предмете.**
- В рамках договора аренды зданий, сооружений, предприятий- **цена.**
- *преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.*
- Устанавливается два условия:
  - арендатор надлежаще выполняет условия договора в течении срока действия договора
  - арендатор письменно известил арендодателя о желании заключить договор на новый срок.
- условия договора могут быть изменены.  
Арендодатель может предложить новые условия.

- Арендодатель может отказаться от заключения договора, только если в течении года он не будет сдавать имущество в наем третьим лицам. Если это условие нарушено- арендатор вправе по своему выбору потребовать:
  - **о переводе на себя прав и обязанностей** арендатора и о возмещении убытков арендодателем.
  - требовать возмещения убытков Данное правило не применяется к договору проката по ст. 627 и при аренде транспортных средств. Ст. 632, 642
- институт **возобновления** договора. П.2. ст. 621

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

# Преимущественное право

- *реализуется при наличии следующих условий.*

Во-первых, если возможность его использования не исключена законом или первоначальным договором аренды.

Во-вторых, если арендатор надлежаще исполнял свои договорные обязанности.

В-третьих, если он согласен с условиями, предложенными арендодателем другим потенциальным арендаторам. Причем эти условия могут быть более обременительными, чем те, которые были предусмотрены первоначальным договором. Главное, чтобы эти условия были равными для всех потенциальных арендаторов.

В-четвертых, для реализации преимущественного права арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить новый договор в срок, указанный в договоре аренды, а если такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора.

- Если арендодатель по окончании первоначального договора аренды не собирается передавать имущество кому-либо в аренду на новый срок, арендатор не может претендовать на заключение нового договора. Преимущественное право имеется только перед потенциальными арендаторами. Если собственник имущества по окончании аренды передает его в пользование другому лицу не на основании договора аренды, а по иному договору (например, по договору ссуды или простого товарищества), преимущественное право арендатора не может быть реализовано
- Если арендодатель отказал арендатору в заключение договора на новый срок, но в пределах года со дня истечения срока договора заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения убытков.

## Право арендатора на возобновление договора

- Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК).
- Каждая из сторон возобновленного таким образом договора вправе отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за 3 месяца (ст. 610 ГК).
- Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок не применяются к договору проката (п. 2 ст. 627 ГК) и к аренде транспортных средств (ст. 632 и 642 ГК).

## Арендная плата

- В силу закона- арендная плата не является существенным условием договора.
- Если она не определена, то в соответствии с п.3 ст. 424. Исключение составляет договор аренды зданий, сооружений, предприятий.
- изменение размера платы возможно по соглашению сторон не чаще 1 раза в год, договором, но не чаще одного раза в год. Законом или договором могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (П.3 ст. 614 )

## разновидность платы. Ст. 614.

- 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.

Ст. 630 ГК РФ по договору проката плата устанавливается исключительно в твердой денежной сумме., которая вносится периодически или единовременно.

## уменьшение арендной платы

- Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК).
- Это правило применяется, если законом не предусмотрено иное.
- Основания для уменьшения размера арендной платы имеются, если ухудшение условий пользования или состояния имущества является существенным
- В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него **досрочного внесения** арендной платы в установленный арендодателем срок (п. 5 ст. 614 ГК).



## Содержание договора

- **Обязанности арендодателя**

- по передаче имущества в надлежащем состоянии в установленный срок со всеми принадлежностями, уведомлением о правах третьих лиц на предмет аренды арендодатель обязан передать имущество в таком состоянии, которое соответствует договорным условиям и его назначению. Должны быть соблюдены технические и качественные характеристики договорного имущества. Если такие характеристики в договоре не определены, арендное имущество должно быть передано в состоянии, позволяющем использовать его согласно назначению и обычно предъявляемым требованиям. ( ст. 611-612)

- по осуществлению капитального ремонта ст.616

-Обязанность арендодателя не чинить препятствий в пользовании сданным в аренду имуществом.

## Последствия передачи имущества с недостатками

- Арендодатель не отвечает за недостатки, которые:
  - а) указаны в договоре;
  - б) хотя и не оговорены, но были заранее известны арендатору;
  - в) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду - так называемые явные недостатки.
- Во всех других случаях арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, включая скрытые недостатки, о которых он не знал во время заключения договора

- При обнаружении недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору использовать следующие способы защиты:

- а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы с предварительным уведомлением об этом арендодателя;

- в) потребовать досрочного расторжения договора (п. 1 ст. 612 ГК).

- Обязанности арендатора
  - Своевременно вносить арендную плату ( ст. 614)
  - надлежаще использовать арендованное имущество
  - текущий ремонт и содержание имущества
  - возврат имущества

# Права арендатора

1. Право на совершение ряда распорядительных действий с согласия арендодателя ст. 615
  - Сдача имущества в субаренду
  - Перенайм
  - передача арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив
2. преимущественное право на заключение договора на новый срок
3. право на возмещение расходов по улучшению арендованного имущества ст. 623
4. выкупа арендованного имущества ст. 624
5. при условии передачи имущество во владение- право на подачу вещных исков, в том числе против собственника (ст. 301-305 ГК).

## *Права и обязанности сторон в связи с улучшением арендованного имущества*

- Под улучшениями арендованного имущества следует понимать такие изменения объекта аренды, которые повышают эффективность его использования.
- Последствия улучшения арендованного имущества определяются:
  - характером улучшений, а именно их отделимостью без вреда для арендованного имущества. Отделимые улучшения являются собственностью арендатора и, соответственно, по окончании аренды должны остаться у него, если иное не предусмотрено договором (п. 1 ст. 623 ГК). Улучшения, неотделимые без вреда для арендованного имущества, считаются собственностью арендодателя.
  - произведены ли они с согласия арендодателя. Если улучшения производились с согласия арендодателя, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение их стоимости, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 623 ГК). Стоимость неотделимых улучшений, произведенных без согласия арендодателя, возмещению не подлежит. Причем данное правило не может быть изменено по соглашению сторон - отступление от него возможно только на основании закона (п. 3 ст. 623 ГК).

- - отдельные, так и неотделимые улучшения, произведенные арендатором за счет арендодателя, являются собственностью арендодателя и возмещению не подлежат. В частности, это касается улучшений, произведенных за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества (п. 4 ст. 623 ГК).

# Права и обязанности сторон в связи с выкупом арендованного имущества

- В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК).
- Договор является смешанным договором, соединяющим в себе отношения аренды и купли-продажи. К договору в части аренды применяются нормы, регулирующие аренду, а в части купли-продажи - правила о купле-продаже.
- Возможность выкупа может быть сформулирована в договоре как право арендатора или как его обязанность. В первом случае он может выбирать, приобретать арендованное имущество в собственность или нет. Во втором случае неисполнение обязанности выкупить влечет для арендатора те же последствия, которые установлены для покупателя, уклоняющегося от исполнения договора купли-продажи.



## Субаренда

- Юридическая судьба субаренды зависит от аренды. ничтожность договора аренды влечет ничтожность заключенного в соответствии с ним договора субаренды (п. 2 ст. 618 ГК), а досрочное прекращение договора аренды прекращает договор субаренды (п. 1 ст. 618 ГК).
- Право субарендатора заключить с арендодателем самостоятельный договор аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды на оставшийся срок

## Распределение обязанностей по капитальному и текущему ремонту

- По общему правилу капитальный ремонт лежит на арендодателе, текущий на арендаторе
- В договоре аренды транспортных средств с экипажем и в договоре аренды предприятий - оба вида ремонта на арендодателе
- В договоре бытового проката и аренде транспортных средств без экипажа - на арендаторе

## Договор проката

- Договор проката - это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель), осуществляющая сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить другой стороне (арендатору) движимое имущество во временное владение и пользование, а арендатор обязуется возвратить арендованное имущество по истечении срока аренды и уплатить определенную договором денежную сумму ([ст. 626](#) ГК РФ).
- По своей юридической природе договор проката является:
  - консенсуальным;
  - возмездным;
  - двусторонне обязывающим (взаимным).

- Срок договора проката не должен превышать одного года
- Арендатор наделяется правом на одностороннее расторжение договора, а арендодатель лишен права на распоряжение имуществом, переданным по договору проката.
- Договор проката в силу прямого указания [ГК](#) отнесен к публичным договорам.
- Арендодатель- лицо, осуществляющее сдачу имущества в качестве постоянной предпринимательской деятельности
- наряду с бытовым (потребительским) прокатом законодатель допускает и небытовой (коммерческий) прокат.
- [К отношению су частьюм граждан применяется Закон РФ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей"](#)

- **Существенные условия договора проката -предмет.**
- Особенности содержания договора проката заключаются в следующем:
  - арендодатель обязан в присутствии арендатора проверить исправность данного имущества, а также ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации;
  - при обнаружении недостатков сданного в аренду имущества, которые препятствуют пользованию этим имуществом, на арендодателя возлагается дополнительная обязанность в десятидневный срок безвозмездно устранить данные недостатки или произвести замену имущества с недостатками другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии;
  - арендная плата вносится периодически или единовременно в виде определенных в твердой денежной сумме платежей;
  - арендодатель несет обязанность по осуществлению капитального и текущего ремонта арендованного имущества;
  - сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей другим лицам, передача этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и т.д. не допускается.

# Особенности исполнения и прекращения договора проката:

- взыскание задолженности арендатора по арендной плате производится в **бесспорном порядке** на основе исполнительной надписи нотариуса;
- общие правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора к договору проката не применяются;
- арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив об этом арендодателя не менее чем за десять дней.
- Особенности ответственности по договору проката заключаются в применении соответствующих норм Закона РФ "О защите прав потребителей" ([ст. 14](#), [15](#)):

## Договор аренды транспортных средств

- Договор аренды транспортных средств - это соглашение, в силу которого арендодатель предоставляет аренда тору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием арендодателем услуг по управлению им и по его технической эксплуатации - аренда транспортного средства с экипажем ([ст. 632](#) ГК РФ) или без оказания подобного рода услуг - аренда транспортного средства без экипажа ([ст. 642](#) ГК РФ).
- [Гражданский кодекс](#) РФ закрепил две разновидности договора аренды транспортных средств:
  - аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации - договор аренды транспортного средства с экипажем (фрахтование на время);
  - аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (договор аренды транспортного средства без экипажа).

- предмет договора - транспортное средство, использование которого возможно специально подготовленным, обладающим необходимой квалификацией и компетенцией экипажем, обеспечивающим квалифицированное управление и надлежащую техническую эксплуатацию транспортного средства (морские и воздушные суда, железнодорожный подвижной состав, большие грузовые автомобили и т.д.).
- договор аренды транспортного средства
  - реальный; возмездный; двусторонне обязывающим (взаимный).
  - в морском праве договоры фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартер) ([ст. 11](#) КТМ) и фрахтование судна на время (тайм-чартер) ([ст. 198](#) КТМ) -консенсуальные, такие же конструкции предусмотрены для внутреннего водного ([п. 6 ст. 60](#) КВВТ) и воздушного транспорта ([ст. 115](#) ВК).



**Форма** договора аренды транспортных средств - независимо от срока - простая письменная, не требующая государственной регистрации, даже если в аренду передаются транспортные средства, в силу закона являющиеся недвижимым имуществом (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

**Общие положения, свойственные для договоров аренды транспортного средства как с экипажем, так и без экипажа:**

1) к указанным договорам не применяются правила о возобновлении их действия на новый срок и о преимущественном праве арендатора на их пролонгацию ([ст. 632](#), [642](#) ГК РФ);

2) арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду, если договором не предусмотрено иное ([ч. 1 ст. 638](#), [647](#) ГК РФ);

3) в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендатор вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры ([ч. 2 ст. 638](#), [647](#) ГК РФ).

<p>Обязанности, лежащие на арендодателе при аренде транспортного средства с экипажем</p>	<p>Обязанности, лежащие на арендаторе при аренде транспортного средства без экипажа</p>
<p>Обязан в течение всего срока договора аренды поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (<a href="#">ст. 634</a>)</p>	<p>Аналогичная обязанность, за исключением обязанности предоставления необходимых принадлежностей (<a href="#">ст. 644</a>)</p>
<p>Обязан оказывать арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, обеспечивающие его нормальную и безопасную эксплуатацию (<a href="#">ч. 2 ст. 635</a>)</p>	<p>Своими силами исполняет указанную обязанность (<a href="#">ст. 644</a>)</p>

Обязан нести расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, если иное не предусмотрено договором ([ст. 636](#)), а также страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора ([ст. 637](#))

Аналогичное правило ([ст. 646](#))

Обязан возместить арендодателю причиненные убытки в случае гибели или повреждения транспортного средства, если последний докажет, что арендатор отвечает за них в соответствии с законом или договором ([ст. 639](#))

Ответственность за вред, причинный транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием распределяется следующим образом: при аренде транспортного средства с экипажем - ответственность несет арендодатель, который вправе предъявить регрессное требование к арендатору о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора ([ст. 640](#) ГК РФ); при аренде транспортного средства без экипажа - ответственность лежит на арендаторе ([ст. 648](#) ГК РФ).

## Договор аренды недвижимости

- **Договор аренды недвижимого имущества - это** соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) недвижимую вещь либо имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, во владение и пользование или только в пользование за плату.
- Квалифицирующим признаком договора аренды недвижимости является **предмет**.

- **Аренда земельных участков** регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости и специальными нормами земельного законодательства и иного законодательства, устанавливающего особые правила об отдельных видах земельных участков, например лесных.
- **Аренда зданий, сооружений и помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения,** регулируется общими положениями об аренде, с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, и специальными правилами об аренде зданий и сооружений ([§ 4 гл. 34](#) ГК)
- **Жилые помещения** могут предоставляться в аренду только **юридическим лицам**, которые обязаны использовать такие помещения для проживания граждан ([п. 2 ст. 671](#) ГК).
- **Аренда предприятий** регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, правилами об аренде зданий и сооружений и специальными правилами об аренде предприятий.

- **Существенные условия** –предмет, размер арендной платы является
- односторонний немотивированный отказ от договора аренды недвижимости, заключенного на неопределенный срок, может быть заявлен **за три месяца**, если иное не установлено договором, а не за месяц.
- **письменная форма договора в виде единого документа под страхом недействительности**

по общему правилу любой договор аренды недвижимости подлежит **государственной регистрации** ([п. 2 ст. 609](#) ГК).

- Не подлежат государственной регистрации:
  - аренда транспортного средства, отнесенного к недвижимости в силу закона ([ст. ст. 633, 643](#) ГК)
  - договоры аренды недвижимости, заключенные на срок менее года или на неопределенный срок.
- Практикой срок аренды, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году ([п. 3](#) приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ N 66).

## аренда предприятий

- Арендодатель обязан обеспечить возможность арендатора пользоваться всеми элементами предприятия в течение срока аренды, а также уступить ему все права требования и перевести все долги, входящие в состав предприятия.
- Перевод долгов может ущемлять права кредиторов, поэтому последним предоставляются определенные гарантии:
  - обязательность уведомления о переводе долгов;
  - право на прекращение или досрочное исполнение обязательства (если кредитор уведомлен, - в течение трех месяцев с момента получения уведомления, если не уведомлен, - в течение года с момента, когда узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду);
  -



- при неисполнении обязанности по уведомлению - солидарная ответственность арендатора и арендодателя по соответствующим долгам. Аналогичные правила применяются и к обязанности возратить предприятие, включая гарантии прав кредиторов по долгам, которые арендатор уступает арендодателю
- На арендатора возлагаются обязанности по текущему и капитальному ремонту и, если стороны не договорились об ином, прочие расходы.
- Право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений не зависит от согласия арендодателя на улучшения.

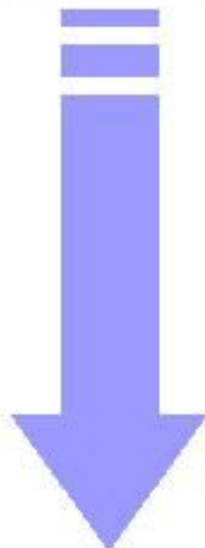
# Договор лизинга

- 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.
- (ст. 665 ГК РФ)
- Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов.

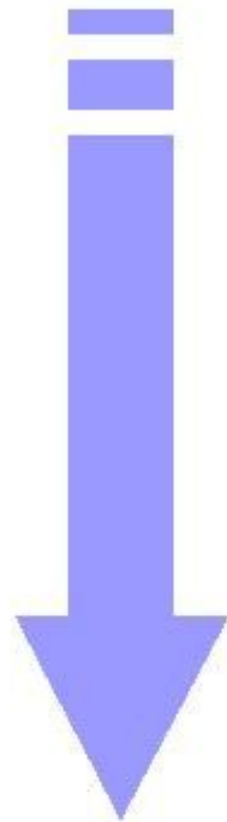
# **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА**



**КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ**



**ВЗАИМНЫЙ**



**ВОЗМЕЗДНЫЙ**

# НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- Конвенция Международного института унификации частного права (УНИДРУА) о международном финансовом лизинге 1988 г.;
- § 6 главы 34 ГК РФ;
- В части, не противоречащей специальным правилам, применяются общие положения об аренде (§ 1 главы 34 ГК РФ);
- ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ



# Субъекты договора ЛИЗИНГА



Арендодатель(лизингдатель)  
Лизинговые компании,  
кредитные организации, ИП



Арендатор  
(лизингполучатель)-  
юридические и  
физические лица.

# **ПРОДАВЕЦ**

**Продавец предмета лизинга не является субъектом рассматриваемого договора, однако в соответствии со специальными правилами ГК РФ о финансовой аренде принимает непосредственное участие в его реализации**



# **ФОРМА ДОГОВОРА**

**ГК РФ специальных правил о форме договора лизинга не закрепляет**

**ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» предусматривает, что договор независимо от срока заключается в письменной форме**



# ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

1. Обязан приобрести за свой счет в собственность по договору купли-продажи имущество у продавца, указанного арендатором
2. Приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу  
(ст. 667 ГК РФ)
3. Если иное не предусмотрено договором, обязан обеспечить передачу имущества продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего.  
Данная обязанность должна быть исполнена в срок, указанный в договоре, а если срок не указан - в разумный срок

(ст. 668 ГК РФ)



# **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

- 1.** Внесение арендной платы – лизинговых платежей – в порядке и сроки, предусмотренные в договоре
- 2.** Несет риск случайной гибели или порчи арендованного имущества с момента его передачи, *если договором не предусмотрено иное* (ст. 669 ГК РФ)
- 3.** По окончании срока действия договора обязан вернуть предмет лизинга, *если иное не предусмотрено договором*, или приобрести предмет лизинга в собственность (п. 5 ст. 15 ФЗ)
- 4.** За свой счет осуществлять техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивать его сохранность, осуществлять капитальный и текущий ремонт, *если иное не предусмотрено договором* (п. 3 ст. 17 ФЗ)
- 5.** После прекращения договора имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведенных им с письменного согласия арендодателя (п. 10 ст. 17 ФЗ)
- 6.** Вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества требования, вытекающие из договора купли-продажи.

# ВИДЫ ЛИЗИНГА

В зависимости от срока:

- краткосрочный (менее 1,5 лет)
- среднесрочный (от 1,5 до 3 лет)
- долгосрочный (3 года и более)

- ❖ Оперативный лизинг
- ❖ Возвратный лизинг
- ❖ Финансовый лизинг

# ФОРМЫ ЛИЗИНГА

внутренний лизинг

международный лизинг

# Проект ГК РФ

- <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=175447#026364634984604707>
- дополняется новой главой "Финансовый лизинг",
- параграф 6 главы 34 "Финансовая аренда (лизинг)" признается утратившим силу.
- Согласно проекту по договору финансового лизинга лизингодатель обязуется предоставить финансирование лизингополучателю путем оплаты по договору, заключенному им с третьим лицом, стоимости предмета лизинга (лизингового имущества) либо его части, а лизингополучатель обязуется возвратить предоставленное финансирование, а также внести плату за пользование им (лизинговые платежи). Право собственности на предмет лизинга принадлежит лизингодателю в целях обеспечения исполнения обязательств лизингополучателя.
- Проектом регулируется предмет лизинга, порядок пользования лизинговым имуществом, последствия утраты или повреждения предмета лизинга, лизинговые платежи, государственная регистрация и учет прав по договору финансового лизинга, страхование предмета лизинга, последствия распоряжения предметом лизинга, приостановление использования предмета лизинга, порядок досрочного исполнения договора финансового лизинга, порядок удовлетворения требований лизингодателя.