

ВОПРОСЫ АРЕНДНЫХ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ

Эксперт центра поддержки
предпринимательства
Овсянникова Лариса

Аренда недвижимого имущества

- **Объект аренды:** здания, сооружения, нежилые помещения: офисные и производственные помещения, склады, гаражи и др.
- **Правовая база:** глава 34 Гражданского кодекса РФ, обзор судебной практики ВС РФ, постановления Пленума ВС РФ.
- **Стороны договора:** субъекты предпринимательской деятельности

Содержание договора аренды

- Стороны договора
- Объект аренды
- Цель использования объекта аренды
- Арендная плата, ее изменение
- Срок аренды
- Порядок передачи и возврата объекта аренды
- Субаренда
- Распределение обязанностей по договору
- Ответственность сторон. Ответственность перед третьими лицами
- Досрочное расторжение договора

Арендная плата

4 распространенных способа определения арендной платы:

- *Указание твердой суммы за все арендуемое помещение.*

Например, размер арендной платы составляет 20000 руб. в месяц за все переданные по договору помещения.

- *Указание твердой суммы за 1 кв. м помещения.*

Например, размер арендной платы составляет 1000 руб. за 1 кв. м помещения в месяц.

- *Арендная плата может быть установлена из двух частей:*

- фиксированная: величина платы за пользование самим арендованным объектом;
- переменная: определяемая расчетным путем, равная приходящейся на долю арендатора части коммунальных платежей за период.

- *Арендная плата может быть установлена из одной части, при этом на арендатора возлагается обязанность возмещать затраты на коммунальные услуги, приходящиеся на арендатора.*

Изменение арендной платы

- **Увеличение.** Если иное не предусмотрено договором, по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.
- **Уменьшение.** Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, если состояние имущества существенно ухудшилось.

Срок аренды

- Договор аренды заключается на срок, определенный договором; если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.
- Договор аренды, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 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.
- В случае заключения договора на неопределенный срок, даже когда этот срок превышает один год, государственной регистрации аренды не требуется.

Обязанности сторон

ДОГОВОР

Арендодатель	Арендатор
<ul style="list-style-type: none">- предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора;- снабдить имущество, передаваемое арендатору, всеми принадлежностями и документами, относящимися к нему;- передать арендатору имущество в срок, установленный договором;- предупредить арендатора об обязательственных правах третьих на переданное ему имущество;- предоставить арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.	<ul style="list-style-type: none">- пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды либо назначением имущества;- не сдавать арендованное имущество в субаренду без согласия арендодателя;- своевременно вносить арендную плату;- вернуть арендодателю имущество после окончания договора в надлежащем состоянии с учетом нормального износа вместе с принадлежностями и документами, относящимися к нему.
<ul style="list-style-type: none">- производить за свой счет капитальный ремонт имущества, переданного в аренду;- возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя, но за счет арендатора.	<ul style="list-style-type: none">- поддерживать арендуемое имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт арендуемого имущества, нести расходы по содержанию арендуемого имущества.

Ответственность

Арендатора

Вид нарушения	Санкция
пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначения имущества	Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещение убытков
нарушает обязанности по внесению арендной платы в установленный срок	<ul style="list-style-type: none">- арендодатель вправе потребовать досрочного внесения арендной платы за два последующих срока.- при существенном нарушении обязательств по внесению арендной платы - расторжение договора и возмещение убытков.- взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами за каждый день просрочки;- Договором могут быть установлена неустойка за просрочку арендных платежей и иные санкции.
арендатор существенно ухудшает имущество	арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора и возмещение убытков
не возвратил арендованное имущество по истечению срока аренды, либо возвратил его несвоевременно	арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и возмещение убытков
не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки	По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом

Ответственность Арендодателя

Вид нарушения	Санкция
Не предоставил арендатору имущество в указанный в договоре срок	<ul style="list-style-type: none">- арендатор вправе истребовать имущество;- требовать возмещения убытков;- расторгнуть договор и требовать возмещения убытков
Переданное в аренду имущество имеет недостатки	<ul style="list-style-type: none">- Арендатор вправе требовать безвозмездное устранения недостатков;- возмещения своих расходов, связанных с устранением недостатков;- расторжения договора
Нарушение обязанности по производству капитального ремонта	<ul style="list-style-type: none">- Арендатор вправе произвести кап.ремонт за свой счет и зачесть его в счет арендной платы;- требовать уменьшения арендной платы;- требовать расторжение договора и возмещение убытков

Расторжение договора

аренды

- истечение срока аренды;
- отказ от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (для договора, заключенного на неопределенный срок)
- досрочное расторжение по требованию арендодателя;
- досрочное расторжение по требованию арендатора.
- иные случаи, установленные договором.

Особенности аренды оборудования

- Объект договора, характеристики, требования к эксплуатации
- Пусконаладка оборудования, обучения работников
- Ответственность за повреждение оборудования
- Срок аренды, досрочное расторжение
- Возврат оборудования, проверка состояния

Особенности аренды транспортных средств

- Объект аренды
- Отсутствие возможности заключения договора на неопределенный срок и продление его
- Нет преимущественного права на заключение договора на новый срок
- Субаренда без согласия арендодателя

Аренда транспортных средств с экипажем

Арендодатель	Арендатор
предоставить транспортное средство в состоянии, пригодном для использования по назначению	вправе использовать транспортное средство для перевозки собственных грузов, иных целях, соответствующих условиям договора.
оказывать услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, укомплектовать транспортное средство экипажем, нести расходы по оплате услуг членов экипажа	вправе от своего имени и без согласия арендодателя заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры.
поддерживать надлежащее состояние, переданного в аренду транспортного средства, в т.ч. текущий и капитальный ремонт	нести расходы, связанные с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, расходы на оплату топлива, других материалы и на оплату сборов
страховать транспортное средство и страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией	вправе сдавать транспортное средство в субаренду (без согласия арендодателя)
нести риск случайной гибели или повреждения транспортного средства	обязан своевременно вносить арендную плату
нести ответственность за все убытки, причиненные третьим лицам в результате эксплуатации транспортного средства	В случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства арендатор должен возместить арендодателю причиненные убытки, при условии вины арендатора

Аренда без экипажа

Арендодатель	Арендатор
предоставить транспортное средство в состоянии, пригодном для использования по назначению	Нести расходы по содержанию транспортного средства, в т.ч выполнение его текущего капитального ремонта, коммерческие расходы
	своими силами осуществлять управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую
	нести расходы на страхование, включая страхование своей ответственности
	вправе без согласия арендодателя заключать договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства
	вправе сдавать без согласия арендодателя транспортное средство в субаренду
	обязан своевременно вносить арендную плату
	нести ответственность за все убытки, причиненные третьим лицам в результате эксплуатации транспортного средства