

Договор аренды

Договор аренды (ст. 606 ГК РФ) - это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

По характеру договор аренды является:

- имущественным;
- двусторонним;
- возмездным;
- взаимным;
- консенсуальным.

Стороны договора



▶ **Арендодатель(ст.608 ГК РФ)-**
это либо сам собственник
имущества либо лицо,
которое собственник
уполномочил сдавать
имущество в аренду, на
основании доверенности или
закона.

Арендатор-это любой субъект
гражданского права,
заинтересованный в получении
во временное владение и
пользование имущества.

▶ **Предмет** (ст. 607 ГК РФ)-это любые не потребляемые, индивидуально-определенные вещи.

▶ **Цена** (ст.614 ГК РФ) :

-твердая денежная сумма;

-доля от получаемых плодов или доходов;

-предоставление арендодателю каких-либо услуг;

-передача в собственность арендодателя вещи или имущества ему в аренду;

-возложение на арендатора затрат по улучшению арендованного имущества.

▶ **Срок** (ст. 610 ГК РФ) может быть определен, может не определен:

-если срок определен, то по окончании срока арендатор обязан вернуть вещь собственнику;

-если срок не установлен (бессрочный), то любая сторона в любое время вправе отказаться от договора, но обязана другую сторону заранее уведомить.

▶ **Форма** (ст. 609 ГК РФ) обязательно письменная:

-если срок аренды больше года;

-если хотя бы одной стороной является юридическое лицо;

-если предмет договора-недвижимое имущество(если срок аренды больше года , то требуется государственная регистрация).

Права и обязанности арендатора

Арендатор имеет право :

- А)** В соответствии с договором и назначением пользоваться имуществом;
- Б)** С согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять в безвозмездное пользование, вносить в качестве залога или вклада в уставной капитал юридического лица;
- В)** Приобретать право собственности на плоды, продукцию и доходы от использования имущества;
- Г)** Если арендодатель не уведомил о правах третьих лиц, то арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, либо расторгнуть договор и взыскать убытки;
- Д)** Если переданная вещь имеет недостатки, которые были скрыты, то арендатор имеет право:
 - потребовать из безвозмездного устранения;
 - соразмерного уменьшения арендной платы;
 - возмещения своих расходов на ремонт;
 - удержать сумму расходов из арендной платы;
 - потребовать досрочного расторжения договора, если недостатки не устранены.

Е) Имеет право досрочно расторгнуть договор если:

- арендодатель создает препятствия в пользовании имуществом;
- не выполняет обязанности капитального ремонта;
- имущество пришло в негодность в результате обстоятельства, за которое арендатор не отвечает.

Ж) Имеет право приобрести право собственности на отдельные улучшения.

*В случае, если договор заключен на определенный срок, то по окончании срока имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ).

Арендатор имеет право отказаться в заключении нового договора в 2х случаях:

- 1) Если арендатор недобросовестный;
- 2) Если арендодатель сам собирается пользоваться имуществом.

Арендатор обязан:

- А)** Использовать имущество по назначению;
- Б)** Поддерживать имущество в надлежащем состоянии (ст. 616 ГК РФ);
- В)** Обязан своевременно оплачивать арендную плату;
- Г)** Вернуть в том же состоянии, с учетом нормального износа.

Права и обязанности арендодателя

Арендодатель имеет право:

1. Право собственности на неотделимые улучшения арендованного имущества;
2. Если арендатор нарушает срок и порядок оплаты ,то вправе требовать досрочной оплаты;
3. В одностороннем порядке вправе требовать расторжения договора ,если арендатор:
 - использует имущество не по назначению;
 - разрушает ,ухудшает имущество;
 - более 2 раз не оплатил арендную плату.
4. Если договор с условием выкупа имущества ,то вправе получить выкупную цену.

Арендодатель обязан:

1. Предоставить имущество в установленный срок в пригодном состоянии с необходимыми документами(ст. 611ГК РФ);
2. Предупредить о правах третьих лиц;
3. Осуществлять капитальный ремонт;
4. Нести ответственность за недостатки переданного имущества;
5. Обязан заключить договор на новый срок.

Договор проката (ст.626 ГК РФ)

Аренда транспортных средств (особенности):

Особенности:

- 1)Арендодатель обязательно предприниматель;
- 2)публичный характер договора;
- 3)Предметом договора является только движимое имущество;
- 4)Срок максимальный 1год;
- 5)арендная плата только в твердой денежной сумме;
- 6)Особая разновидность бытовой прокат;
- 7)Арендатор в любое время может отказаться ,но обязан предупредить не менее чем за 10 дней;
- 8)Не вправе арендатор сдавать имущество в субаренду ,в безвозмездное пользование ,в залог и вносить в качестве вклада запрещено;
- 9)Любой ремонт -обязанность арендодателя.

1)Исполнение договора связано с эксплуатацией транспортного средства(техническое устройство, способное к перемещению в пространстве различных объектов).

*Транспортное средство -источник повышенной опасности (ст.1079 ГК РФ)

2)Источники правового регулирования (регулируется транспортным законодательством);

3) а)Аренда с экипажем т.е. предоставляется транспортное средство с услугами по его управлению и технической эксплуатации;

б) Без экипажа т.е. предоставляется только транспортное средство;

4)Форма договора обязательно письменная.

5)Срок и цена определяются соглашением сторон.



Спасибо за внимание!