

# \* Договор аренды



# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

# Объекты аренды

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).

# \* 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.

# \*Изменение размера арендной платы

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

## Форма договора аренды:

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

## Срок договора аренды:

Срок договора может определяться его сторонами, за искл. случаев предусмотренных законом:

- Максимальный срок договора проката один год.
- Срок аренды лесных угодий от 1 до 99 лет.

\*

\* Если срок не определен, то договор считается заключенным на неопределенный срок, а следовательно каждая из сторон в праве потребовать расторжение договора, предупредив другую сторону за один месяц в отношении движимого имущества и за 3 месяца в отношении недвижимого.

\* Если стороны договора, срок которого истек, продолжают его исполнять, то договор считается продленным на неопределенный срок.

**\* Арендатор обязан:**

**\*Использовать имущество по назначению.**

**\*Заботиться о сохранности имущества и производить текущий ремонт.**

**\*Сдавать в субаренду, а так же производить изменения арендованного имущества ремонт и т.д. только с согласия арендодателя.**

**Вносить арендную плату в сроки и в размере, предусмотренном договором**

**Арендатор в праве:**

**\* Требовать передачи имущества.**

**\*Имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.**

Арендодатель в праве:

- \*Потребовать уплаты неустойки.

- \*Потребовать внесения арендной платы вперед, но не более чем за 2 срока.

- \*Досрочного расторжения договора.

Арендодатель обязан:

Предоставить имущество в пригодном для использования состоянии и в установленные сроки

Производить капитальный ремонт

**Договор аренды сохраняет силу при изменении сторон**

# \* Возврат имущества

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

## По требованию арендодателя:

- \*Арендатор использует имущество не по назначению.
- \*Существенно ухудшает имущество.
- \*Не вносит арендную плату более 2х раз подряд.
- \*Не производит текущего ремонта.

\* Досрочное  
договора

расторжение

## По требованию арендатора

- \*Арендодатель не передает имущества или создает препятствие в его использовании.
- \*Имущество непригодное для использования.
- \*Арендодатель не производит капитального ремонта.
- \*В силу обстоятельств за которые арендатор не отвечает, имущество стало непригодным для использования.

## Виды договора аренды

прокат,

аренда транспортных средств,

аренда зданий и сооружений,

аренда предприятий,

финансовая аренда

