

* 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 внесение 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

