



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Тема лекции:

Договор аренды: общие положения. Отдельные виды договора.

Лектор: профессор, заведующий кафедрой
гражданского

права и процесса

Доктор юридических наук

Емелькина Ирина Александровна

2022 г.

Срок договора аренды может быть как определенным, так и неопределенным.

Ст. 610 ГК не относит его к существенным условиям договора аренды.

Для отдельных видов договора аренды, а также для договоров аренды отдельных видов имущества Гражданский кодекс и иные федеральные законы могут устанавливать **императивные (максимальные и минимальные) сроки договора.**

Например, договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по общему правилу на срок от **десяти до сорока девяти лет** ([п. 3 ст. 72](#) ЛК);

максимальный срок договора **проката установлен в один год** ([п. 1 ст. 627](#) ГК);

договор субаренды не может быть заключен на срок больший, чем срок договора аренды ([п. 2 ст. 615](#) ГК).

Ст. 9 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

п. 3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **на срок от трех до сорока девяти лет**, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом

Заключение договора на неопределенный срок

При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор по общему правилу считается заключенным на неопределенный срок.



Стороны вправе будет в одностороннем порядке и без объяснения причин отказаться от договора, с предварительным уведомлением другой стороны (если законом или договором не определен иной срок уведомления, то в соответствии с [п. 2 ст. 610](#) ГК обязателен **срок в один месяц для аренды движимого имущества и три месяца - для аренды недвижимого имущества**).

Спор! Императивный или диспозитивный характер?

- Например, пункт 2 статьи 610 ГК РФ предусматривает право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки.
- Эта норма хотя и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашением сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 ГК РФ) **следует, что стороны такого договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, так как в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер.**

Статья 609. Форма и государственная регистрация договора аренды

1. 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.



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



Иное установлено ст. 651 ГК РФ

Статья 651. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами



Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.



2. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

- Положения комментируемой [статьи](#) регулируют форму договора и государственную регистрацию договора аренды и потому являются императивными. При этом следует иметь в виду, что согласно позиции ВАС РФ последствием несоблюдения требования государственной регистрации договора аренды недвижимости является не недействительность договора, а **непротивопоставимость прав из договора третьим лицам**.
- Такой незарегистрированный **договор создает действительные и подлежащие судебной защите обязательства**.
- Но "в то же время в силу [статьи 308](#) ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, **не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок ([пункт 1 статьи 621](#) ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется [пункт 1 статьи 617](#) ГК РФ" ([пункт 14](#) постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 в редакции [постановления](#) Пленума от 25.01.2013 N 13).**

Права и обязанности арендодателя

1. Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.
2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, Обязанность капитального ремонта имущества
3. Принять предмет договора по окончании срока договора

Права и обязанности арендодателя

Статья 611. Предоставление имущества арендатору

1. Арендодатель обязан предоставить арендатору **имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.**
2. Имущество сдается в аренду вместе **со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами** (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, **он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.**

3. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор **вправе истребовать от него это имущество в соответствии со [статьей 398](#) настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.**

Статья 612. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду 1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

.

Статья 612. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду

Права и обязанности арендатора

Статья 615. Пользование арендованным имуществом

1. **Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями** договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

2. Арендатор вправе с согласия арендодателя **сдавать арендованное имущество в субаренду** (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные **права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив**, если иное не установлено настоящим **Кодексом**, другим **законом** или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

3. Если арендатор пользуется имуществом **не в соответствии с условиями договора аренды** или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков

Права и обязанности арендатора

Статья 615. Пользование арендованным имуществом

1. **Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями** договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

2. Арендатор вправе с согласия арендодателя **сдавать арендованное имущество в субаренду** (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные **права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив**, если иное не установлено настоящим **Кодексом**, другим **законом** или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

Статья [REDACTED] Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

1. Арендодатель обязан производить **за свой счет капитальный ремонт** переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает **арендатору** право по своему выбору:

произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

Статья 317. Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

2. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, **производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества**, если иное не установлено **законом** или договором аренды.

Статья 619. Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с **существенным** нарушением условий договора или назначения имущества либо с **неоднократными** нарушениями;
- 2) **существенно ухудшает** имущество;
- 3) более **двух раз подряд** по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит **капитального ремонта** имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с **законом**, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является **обязанностью** арендатора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им

Статья 620. Досрочное расторжение договора по требованию арендатора

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) арендодатель **не предоставляет имущество в пользование** арендатору **либо создает препятствия** пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию **им недостатки**, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- 3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью **капитальный ремонт** имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- 4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, **не пригодном для**



Статья 62 Имущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

1. Если иное не предусмотрено **законом** или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях **преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды** на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, **в разумный срок** до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель **отказал арендатору** в заключении договора на новый срок, **но в течение года** со дня истечения срока договора с ним 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 таких убытков.

2. Если арендатор продолжает **пользоваться имуществом** после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, **договор считается возобновленным на тех же**

Договор проката

1. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей»
2. Правила бытового обслуживания населения в Российской Федерации (утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 15 августа 1997 г. N 1025)
3. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 57616-2017 "Услуги бытовые. Услуги проката. Общие требования" (утв. и введен в действие [приказом](#) Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17 августа 2017 г. N 912-ст)

Статья 626. Договор проката

1. По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

2. Договор проката заключается в письменной форме.

3. Договор проката является публичным договором ([статья 426](#)).

г. Москва _____ " 25 " _____ марта _____ 2018 г.

МУ "Спортивная школа", именуемое _____ в дальнейшем Арендодатель, в лице _____ руководителя Иванова И.И. _____, действующего _____ на основании Устава _____, с одной стороны, и _____ Петров В.В. _____, именуемый _____ в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять, оплатить и своевременно возвратить следующее движимое имущество (далее - имущество): _____ спортивный велосипед _____.

1.2. Технические характеристики и иные сведения об имуществе указаны в технических паспортах (спецификациях, иных документах) по состоянию на день передачи имущества.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. За свой счет подготовить имущество к передаче.

2.1.2. Передать Арендатору имущество в надлежащем состоянии вместе со всей необходимой документацией.

2.1.3. В присутствии Арендатора проверить исправность имущества, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать

22.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать имущество в точном соответствии с его назначением.

2.3.2. Своевременно и в полном размере вносить арендную плату.

2.3.3. В случае если недостатки имущества явились следствием нарушения Арендатором правил его эксплуатации, оплачивать Арендодателю стоимость ремонта имущества.

2.3.4. Возвратить имущество в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по истечении срока действия настоящего договора или при досрочном его расторжении.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата за имущество устанавливается в размере ___480 руб. ___ (___Четыреста восемьдесят рублей___).

3.2. Арендная плата вносится в следующие сроки и в следующем порядке: ___единовременно одноразовым платежом при принятии имущества арендатором по данному договору___.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор заключен на срок __48 часов____ (не более одного года), с 11.00 " _27__ " _марта__ _2018__ г. по 11.00 " _29__ " _марта__ _2018__ г.

4.2. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды к настоящему договору не применяются.

4.3. Арендатор вправе отказаться от настоящего договора в любое время.

5. Ответственность сторон

5.1. За просрочку выплаты арендной платы в установленный настоящим договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере **_20_% за каждый час просрочки.**

5.2. При невозврате имущества в течение **_24__ часов со дня окончания срока действия договора Арендатор уплачивает Арендодателю **_2_-кратную стоимость имущества.****

- **Стороны договора проката** имеют некоторые особые качества по сравнению с обычным договором аренды.
- Арендодателем в договоре проката выступает специальный субъект - лицо, профессионально занимающееся предпринимательской деятельностью в виде постоянной (неоднократной) сдачи имущества в аренду.
- Эта деятельность может быть для него как основным видом деятельности (пункт проката автомобилей), так и дополнительным (магазин свадебных принадлежностей, занимающийся, помимо продажи, сдачей нарядов для новобрачных в прокат).

Форма договора проката.

- Форма договора проката - обязательно письменная, что является исключением из общего правила [п. 1 ст. 609](#) ГК.
- Это требование действует независимо от срока договора и его субъектного состава.
- На практике договор проката обычно оформляется специальными прокатными квитанциями-обязательствами, образцы которых иногда даются фискальными органами (см., например, [Письмо](#) Министерства финансов РФ от 20 апреля 1995 г. N 16-00-30-33



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Признаки договора проката

Договор проката является

- ✓ **возмездным,**
- ✓ **взаимным**
- ✓ **консенсуальным.**

Кроме того, существенной особенностью данного договора является то, что он относится к публичным договорам ([ст. 426](#), [п. 3](#)).

□ **Статья 627. Срок договора проката**

- 1. Договор проката заключается на срок **до одного года**.
- 2. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды ([статья 621](#)) к договору проката не применяются.
- 3. **Арендатор** вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя **не менее чем за десять дней**.

- Особенности прав и обязанностей сторон (ст.628-631 ГК РФ)
- Арендодатель, заключающий договор проката, обязан в присутствии арендатора проверить исправность сдаваемого в аренду имущества, а также ознакомить арендатора с правилами эксплуатации имущества либо выдать ему письменные инструкции о пользовании этим имуществом.
- При обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, **арендодатель обязан в десятидневный срок со дня заявления арендатора о недостатках**, если более короткий срок не установлен договором проката, безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии.
- Если недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества.
- **. Капитальный и текущий ремонт** имущества, сданного в аренду по договору проката, является **обязанностью арендодателя**.
- Сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

Статья 630. Арендная плата по договору проката

1. Арендная плата по договору проката устанавливается в виде **определенных в твердой сумме платежей**, вносимых периодически или единовременно.
2. В случае досрочного возврата имущества арендатором арендодатель **возвращает ему соответствующую часть полученной арендной платы**, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.
3. Взыскание с арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основе [исполнительной надписи](#) нотариуса.

Общие черты:

1. Для договора аренды транспортного средства (с экипажем и без) предусмотрена письменная форма независимо от срока его действия ([ст. 633](#), [643](#) ГК РФ).
2. К договору аренды транспортных средств (с экипажем и без) не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные [п. 2 ст. 609](#) ГК РФ ([ст. 633](#), [ст. 643](#) ГК РФ).
3. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок к договору аренды транспортного средства (с экипажем или без него) не применяются ([ст. 632](#), [642](#) ГК РФ).
4. По общему правилу арендатор по договору аренды транспортного средства (с экипажем и без) вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду ([ст. 638](#), [647](#) ГК РФ). Иное может быть предусмотрено договором.

Выделяют два вида договора аренды транспортных средств:

1) договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации; Выражение "фрахтование на время" обычно применяются при аренде морских, внутренних водных и воздушных судов. Если объектом аренды выступает другое транспортное средство, то, как правило, указанный термин не используется. В торговом мореплавании договор аренды транспортного средства (судна) с экипажем именуется **тайм-чартером** ([ст. 198](#) КТМ), в противопоставление обычному договору фрахтования, т.е. договору перевозки ([ст. 787](#) ГК, [ст. 115](#) КТМ).

2) договор аренды транспортного средства без предоставления таких услуг В торговом мореплавании договор аренды транспортного средства (судна) без экипажа именуется бербоут-чартером ([ст. 211](#) КТМ)..

- **Статья 632. Договор аренды транспортного средства с экипажем**
- По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату **во временное владение и пользование** и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.
- Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок ([статья 621](#)) к договору аренды транспортного средства с экипажем не применяются.

1.)

- **Статья 642. Договор аренды транспортного средства без экипажа**
- По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату **во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.**
- Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок ([статья 621](#)) к договору аренды транспортного средства без экипажа не применяются.

Различия в правовом регулировании договоров аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа

- Договор аренды транспортного средства с экипажем

Предметом договора являются:
- транспортное средство;
- услуги по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации ([ст. 632](#) ГК РФ)

- Договор аренды транспортного средства без экипажа

Предметом договора является только транспортное средство ([ст. 642](#) ГК РФ)



Права и обязанности и сторон

<p>Управление и техническую эксплуатацию арендованного транспортного средства, оплату услуг членов экипажа осуществляет арендодатель (ст. 632, ст. 635 ГК РФ)</p>	<p>Управление и техническую эксплуатацию арендованного транспортного средства осуществляет арендатор (ст. 645 ГК РФ)</p>
<p>Содержание транспортного средства, включая текущий и капитальный ремонт, осуществляет арендодатель (ст. 634 ГК РФ)</p>	<p>Содержание транспортного средства, включая текущий и капитальный ремонт, осуществляет арендатор (ст. 644 ГК РФ)</p>
<p>Оплату расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией, содержанием транспортного средства осуществляет арендатор. Иное может быть предусмотрено договором (ст.ст. 636, 646 ГК РФ)</p>	



<p>Страхование</p>	<p>Страхование транспортного средства осуществляет арендодатель (ст. 637 ГК РФ)</p>	<p>Страхование транспортного средства осуществляет арендатор (ст. 646 ГК РФ)</p>
<p>Ответственность</p>	<p>Ответственность за вред, причиненный транспортным средством, несет арендодатель (ст. 640 ГК РФ)</p>	<p>Ответственность за вред, причиненный транспортным средством, несет арендатор (ст. 648 ГК РФ)</p>

Статья 650. Договор аренды здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.
2. Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего [Кодекса](#) об аренде предприятия.

- **Статья 651. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения**
- 1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 434](#)).
- Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.
- [2.](#) Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

- О рекомендациях по вопросу о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, см. [Информационное письмо](#) Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. N 53
- О государственной регистрации аренды недвижимого имущества см. [Федеральный закон](#) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ
- См. [Обзор](#) практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений

1. [Статья 1](#) Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом.

Согласно [части 2 пункта 6 статьи 12](#) Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" **помещение (жилое и нежилое) представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений.**

2. Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в [ГК РФ](#) отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила [пункта 2 статьи 651](#) ГК РФ.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. N 53



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В соответствии с [пунктом 2 статьи 651](#) ГК РФ **договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года**, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с [пунктом 1 статьи 433](#) ГК РФ.

- [Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ О государственной регистрации недвижимости](#)
- **Статья 51. Особенности осуществления государственной регистрации аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия**
- **1. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.** С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

- **Статья 654. Размер арендной платы**

- 1. Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные [пунктом 3 статьи 424](#) настоящего Кодекса, не применяются.
- 2. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.
- 3. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

Статья 656. Договор аренды предприятия

1. По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

2. Права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств.

- **Статья 657. Права кредиторов при аренде предприятия**
- 1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.
- 2. Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.
- 3. Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном [пунктом 1](#) настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.
- 4. После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

- **Статья 658. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия**
- 1. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 434](#)).
- 2. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- **О государственной регистрации прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним см. [Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ](#)**
- 3. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

- **Статья 660. Пользование имуществом арендованного предприятия**
- Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.
- Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

- **Статья 661. Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов на его эксплуатацию**
- 1. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.
- 2. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Статья 656. Договор аренды предприятия

1. По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

2. Права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств.

- **Статья 657. Права кредиторов при аренде предприятия**
- 1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.
- 2. Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.
- 3. Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном [пунктом 1](#) настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.
- 4. После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

- **Статья 665. Договор финансовой аренды**

- 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. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.
- Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем.
- Особенности договора финансовой аренды (договора лизинга), заключаемого государственным или муниципальным учреждением, устанавливаются [Федеральным законом](#) от 29 октября 1998 года N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)".



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- Договор лизинга является возмездным, взаимным и консенсуальным. Договор лизинга как соглашение между лизингодателем и лизингополучателем всегда носит двусторонний характер.
- Отношения как лизингодателя, так и лизингополучателя с продавцом опираются на договор купли-продажи арендуемого имущества, который сконструирован как договор между лизингодателем (покупателем) и продавцом в пользу лизингополучателя - третьего лица

- **Статья 670. Ответственность продавца**

- 1. Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя.
- В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы ([статья 326](#)).
- 2. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

- [Федеральный закон](#) от 29 октября 1998 года N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)".
- **Статья 1. Сфера применения настоящего Федерального закона**
- 1. Сферой применения настоящего Федерального закона является лизинг имущества, относящегося к непотребляемым вещам (кроме земельных участков и других природных объектов), передаваемым во временное владение и в пользование физическим и юридическим лицам

- **Статья 4. Субъекты лизинга**

- 1. Субъектами лизинга являются:

- **лизингодатель** - физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации [договора лизинга](#) в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;
- **лизингополучатель** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;
- **продавец** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

- **Статья 5. Лизинговые компании (фирмы)**

- 1. Лизинговые компании (фирмы) - коммерческие организации (резиденты Российской Федерации или нерезиденты Российской Федерации), выполняющие в соответствии с законодательством Российской Федерации и со своими учредительными документами функции лизингодателей.
- 2. Учредителями лизинговых компаний (фирм) могут быть юридические, физические лица (резиденты Российской Федерации или нерезиденты Российской Федерации).
- 3. Лизинговая компания - нерезидент Российской Федерации - иностранное юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность на территории Российской Федерации.
- 4. Лизинговые компании имеют право привлекать средства юридических и (или) физических лиц ([резидентов](#) Российской Федерации и [нерезидентов](#) Российской Федерации) для осуществления лизинговой деятельности в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- 5. Руководителем (лицом, выполняющим функции единоличного исполнительного органа), членом совета директоров (наблюдательного совета), членом коллегиального исполнительного органа, а также главным бухгалтером лизинговой компании (фирмы) не может являться лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступление в сфере экономической

Статья 15. Содержание договора лизинга

1. Договор лизинга независимо от срока заключается в письменной форме.
2. **Для выполнения своих обязательств по договору лизинга субъекты лизинга заключают обязательные и сопутствующие договоры.**

К обязательным договорам относится договор купли-продажи.

К сопутствующим договорам относятся договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и другие.

3. В договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга. При отсутствии этих данных в договоре лизинга условие о предмете, подлежащем передаче в лизинг, считается не согласованным сторонами, а договор лизинга не считается заключенным.

4. На основании договора лизинга лизингодатель обязуется:

приобрести у определенного продавца в собственность определенное имущество для его передачи за определенную плату на определенный срок, на определенных условиях в качестве предмета лизинга лизингополучателю;

выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

5. По договору лизинга лизингополучатель обязуется:

принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором лизинга;

выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором лизинга;

по окончании срока действия договора лизинга возвратить предмет лизинга, если иное не предусмотрено указанным договором лизинга, или приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли-продажи;

выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

6. В договоре лизинга могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорным и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению действия договора лизинга и изъятию предмета лизинга.

7. Договор лизинга может предусматривать право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга.

- **Статья 17. Права и обязанности участников договора лизинга**
- 1. Права и обязанности сторон договора лизинга регулируются [гражданским законодательством](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и договором лизинга.
- 2. При осуществлении лизинга лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам исполнения обязанности передать товар и другие требования, установленные законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи между продавцом и лизингодателем.
- [Федеральным законом](#) от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ статья 10 дополнена пунктом 3, [вступающим в силу](#) с 1 октября 2016 г.
- 3. **Сведения о заключении договора финансовой аренды (лизинга) подлежат внесению лизингодателем в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц с указанием номера и даты договора, даты начала и даты окончания финансовой аренды (лизинга) в соответствии с договором, наименования лизингодателя и наименования лизингополучателя с указанием их идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер при их наличии), имущества, являющегося предметом финансовой аренды (лизинга), в том числе цифрового, буквенного обозначений имущества или объекта прав либо комбинации таких обозначений.**

- **Статья 13. Обеспечение прав лизингодателя**
- 1. В случае **неперечисления лизингополучателем лизинговых платежей более двух раз подряд** по истечении установленного договором лизинга срока платежа их списание со счета лизингополучателя осуществляется, за исключением случая, установленного [пунктом 4 статьи 9.1](#) настоящего Федерального закона, в **бесспорном порядке путем направления лизингодателем в банк или иную кредитную организацию, в которых открыт счет лизингополучателя, распоряжения на списание с его счета денежных средств в пределах сумм просроченных лизинговых платежей**. Бесспорное списание денежных средств не лишает лизингополучателя права на обращение в суд.
- 2. Лизингодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора лизинга и возврата в разумный срок лизингополучателем имущества в случаях, предусмотренных [законодательством](#) Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и договором лизинга.
- В этом случае все расходы, связанные с возвратом имущества, в том числе расходы на его демонтаж, страхование и транспортировку, несет **лизингополучатель**.