



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

Тема лекции:

Договор аренды: общие положения

Лектор: профессор, заведующий кафедрой
гражданского

права и процесса

Доктор юридических наук

Емелькина Ирина Александровна

2022 г.

Литература **нормативные акты**

Глава 34 ГК РФ

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»

Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"

Федеральный закон от 08.03.2022 № 46-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

1. Установить, что положения [статей 450, 451, 452](#) и [главы 34](#) Гражданского кодекса Российской Федерации применяются в отношении договоров аренды (субаренды), которые заключены с арендатором, являющимся организацией торговли и (или) общественного питания, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2000.

Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика 2014. № 3

Статья 606. Договор аренды

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.

Признаки договора аренды

Договор аренды является **возмездным**:

- арендодатель за исполнение обязанности по передаче имущества арендатору получает от последнего встречное предоставление - арендную плату.
- договор аренды относится к **взаимным** (двусторонне обязывающим), **синаллагматическим** договорам (Поскольку права и обязанности возникают как у арендатора, так и у арендодателя)
- договор аренды является, как правило, **консенсуальным**, т.е. устанавливающим обязательственные отношения с момента достижения сторонами соглашения по существенным условиям.
- Однако, **договор аренды транспортного средства** в Гражданском кодексе сформулирован как **реальный** ([ст. 632](#), [642](#) ГК), т.е. **считающийся заключенным с момента передачи предмета аренды арендатору.**

**Постановление Пленума Верховного Суда РФ от
25.12.2018 N49
«О некоторых вопросах применения общих
положений Гражданского кодекса Российской
Федерации о заключении и толковании договора»**

3. Несоблюдение требований к форме договора при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям (пункт 1 статьи 432 ГК РФ) не свидетельствует о том, что договор не был заключен.

В этом случае последствия несоблюдения формы договора определяются в соответствии со специальными правилами о последствиях несоблюдения формы отдельных видов договоров, а при их отсутствии - общими правилами о последствиях несоблюдения формы договора и формы сделки (статья 162, пункт 3 статьи 163, статья 165 ГК РФ).

Так, при несоблюдении требования о письменной форме договора доверительного управления движимым имуществом такой договор является недействительным (пункты 1 и 3 статьи 1017 ГК РФ).

Принцип непротивопоставимости договора

5. По смыслу пункта 3 статьи 433 ГК РФ **в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор не влечет юридических последствий для третьих лиц,** которые не знали и не должны были знать о его заключении. Момент заключения такого договора в отношении его сторон определяется по правилам пунктов 1 и 2 статьи 433 ГК РФ.

Например, арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника (статья 617 ГК РФ), если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания (например, договора продажи этого здания), не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды.

**Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N49
«О некоторых вопросах применения общих положений
Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и
толковании договора»**

Вместе с тем при рассмотрении спора между сторонами договора, которые заключили в установленной форме подлежащий государственной регистрации договор аренды здания или сооружения, но нарушили при этом требование о такой регистрации, следует учитывать, что с момента, указанного в пункте 1 статьи 433 ГК РФ, эти лица связали себя обязательствами из договора аренды, что не препятствует предъявлению соответствующей стороной к другой стороне договора требования о регистрации сделки на основании пункта 2 статьи 165 ГК РФ.

Объем правомочий арендатора

- Правомочия **владения, пользования и, в ограниченном виде, в распоряжения** переданным ему имуществом.
- **Пользование** является главным правомочием арендатора;
- **владение** же считается **дополнительным**, необязательным правомочием, передаваемым арендатору лишь в тех случаях, когда пользование невозможно без обладания имуществом.
- Например, пользование **линиями электропередачи** возможно без передачи их во владение арендатору, **музыкального инструмента, находящегося в квартире** арендодателя и предоставляемого арендатору в строго определенное время

Вопрос о природе прав арендатора остается дискуссионным в цивилистике.

Обязательственный характер! Общее правило!

Аренда носит **относительный характер**, т.к. это отношения между арендатором и собственником вещи.

Аренда **не дает абсолютной власти** над вещью, т.к. арендатор осуществляет права на арендованное имущество через фигуру арендодателя (собственника).

Иной подход!

Вещный характер! Гражданское право / Под ред. А.П.Сергеева.

Арендатор после передачи ему вещи является субъектом вещного права, которое является как юридически обеспеченная возможность пользоваться индивидуально-определенной вещью **в своем интересе и независимо от других лиц.???** В случае с арендой пользование вещью, как, впрочем, и владение, осуществляется независимо от всех третьих лиц, включая собственника, и без их помощи; обязанность этих лиц по отношению к арендатору состоит только в воздержании от действий, могущих ему помешать.

Стороны договора аренды.

Сторонами договора аренды являются **арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель)**.

Арендодатель. [Статья 608](#) ГК посвящена одной из сторон договора аренды - арендодателю.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В качестве арендодателей государственного и муниципального имущества могут выступать, действуя в рамках предоставленных им прав, **унитарные предприятия, за которыми имущество закрепляется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления** ([ст. 113-114, 295-297, п. 1 ст. 617](#) ГК)

Учреждение может быть арендодателем при соблюдении ряда условий, установленных в [ст. 296](#) ГК и [ст. 3](#) Федерального закона от 3 ноября 2006 г. "Об автономных учреждениях" (с изм. и доп.).

- Частное или бюджетное учреждение не вправе сдавать в аренду имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное этим учреждением **за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.**
- Автономное учреждение без согласия собственника **не вправе сдавать в аренду недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество,** закрепленное за ним собственником или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальное закрепленное за ним имущество автономное учреждение вправе сдавать в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

Арендатор.

Может быть любое дееспособное физическое лицо и любая организация, а также любое публично-правовое образование.

Исключения:

- ✓ арендатором жилых помещений - в целях отграничения от договора их найма - может быть **только юридическое лицо**, [п. 2 ст. 671 ГК](#);
- ✓ арендатором предприятия и лизингополучателем - лицо, **занимающееся предпринимательской деятельностью**, [п. 1 ст. 656](#), [ст. 665 ГК](#)).

Предмет договора аренды.

Единственным **существенным условием договора аренды**, вытекающим из закона, является его предмет ([п. 3 ст. 607 ГК](#), [п. 1 ст. 432 ГК](#)), а именно: в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду. Какими признаками должен обладать предмет договора аренды?

- Прежде всего это должна быть **вещь** ([ст. 607 ГК](#)).

- В силу прямого указания [ст. 607 ГК](#) предметом договора аренды может быть только **непотребляемая вещь**.

- **Как движимые, так и недвижимые вещи**

Предмет договора аренды.

Пленум № 73

П.9. В соответствии со [статьей 607](#) ГК РФ 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).

Предмет договора аренды.

Пленум № 73

15. Если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

(п. 15 введен [Постановлением](#) Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13)

Не могут выступать предметом договора аренды.

- Во-первых, не может быть субъект права (если на практике заключаются договоры аренды спортсменов, то данные сделки должны признаваться ничтожными, поскольку физические лица (игроки) являются субъектами гражданских прав и ни при каких условиях не могут признаваться объектами гражданско-правовых сделок).
- Во-вторых, нематериальные разновидности имущества (имущественные права и обязанности, в том числе выраженные в ценных бумагах, информация, результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг)
- Передача прав на их временное использование за плату осуществляется на основе лицензионных договоров, договоров доверительного управления имуществом и иных соглашений, не относящихся к разновидностям договора аренды.



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

Может ли быть арендованной часть вещи?

Ответ: да, может!

п. 9 Постановления пленума ВАС РФ №73

Судам следует иметь в виду, что это положение ГК РФ (в том числе с учетом [статьи 606](#) Кодекса о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) **не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть.**

Если по договору аренды, заключенному на срок год и более, допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения или помещения, то в соответствии с [пунктом 2 статьи 651](#) ГК РФ, [пунктом 2 статьи 26](#) ЗК РФ он подлежит государственной регистрации, **при этом обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом.**

п. 9 Постановления пленума ВАС РФ №73

Если права на указанные недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения, помещения) ранее были зарегистрированы за арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен **подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором** (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи). Если из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта на объект аренды может быть признан судом **незаконным**.

- Судебная практика об аренде части вещи
- Суд удовлетворил требования ПАО "Газпром" о признании незаконными отказов в государственной регистрации права собственности на два сооружения для обслуживания факельной установки, несмотря на расположенность сооружений в границах двух земельных участков, один из которых лишь частично находился в аренде у ПАО "Газпром".
- Суд признал договор аренды части земельного участка **между двумя обществами заключенным**, указав, что арендуемый участок являлся частью участка, прошедшего кадастровый учет, согласован сторонами в приложении к договору **"Чертеж границ земельного участка"** и передан в аренду по акту. Апелляционный суд согласился с выводами.
- Индивидуальный предприниматель (далее - ИП) обратился с иском к обществу о взыскании арендной платы и неустойки по договору аренды **части нежилого помещения в здании и прилегающей территории перед фасадом здания для хранения и обслуживания автотранспорта**. Имущество указано в плане-схеме, прилагаемом к договору, и дополнительно отображено сторонами в схемах (планах) строения и земельного участка. Иск удовлетворен, договор аренды признан заключенным, решение оставлено без изменения в апелляции и кассации. [Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика \(О.В. Жевняк, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", N 4, апрель 2017 г.\)](#)

Возможна ли аренда будущей вещи?

Да, возможна!

П. 10 Постановления Пленума № 73 допускает такую возможность!

П. 10 Судам следует иметь в виду, что по смыслу названной статьи арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, **должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору**. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, **не обладающим в момент его заключения** правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), **не является недействительным на основании [статей 168](#) и [608](#) ГК РФ**.

В случае неисполнения обязательства по передаче вещи в аренду (в том числе в связи с тем, что вещь, являвшаяся предметом такого договора аренды, не была создана арендодателем или приобретена им у третьего лица) арендодатель обязан **возместить арендатору убытки**, причиненные нарушением договора.

Запреты на аренду будущей вещи

□ П. 10 №73

□ Пленум Судам следует иметь в виду, что договор аренды будущего земельного участка, заключенный лицом, обладающим правом постоянного (бессрочного) пользования указанным земельным участком, намеревающимся выкупить его и впоследствии сдать в аренду, является **ничтожным** на основании [статьи 168](#) ГК РФ, так как по смыслу [пункта 4 статьи 20](#) ЗК РФ заключение договоров, предусматривающих распоряжение (в том числе и в будущем) земельным участком, принадлежащим лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, не допускается.

□ П. 11. Однако судам необходимо учитывать, что договор аренды будущей недвижимой вещи, заключенный в отношении самовольной постройки (в том числе и под условием последующего признания права собственности арендодателя на самовольную постройку), является ничтожным в соответствии со [статьей 168](#) ГК РФ, так как принятие участниками гражданского оборота на себя обязательств по поводу самовольных построек согласно [пункту 2 статьи 222](#) ГК РФ не допускается.

□ (п. 11 введен [Постановлением](#) Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13)

Ст. 614 ГК РФ

Арендная плата

- Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).
- Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.
- В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

П. 18

Пленум №73

Согласно [пункту 2 статьи 614](#) ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен:

в виде платежей, вносимых периодически или единовременно

может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы.

Арендная плата

Закон допускает **различные формы оплаты** за пользование арендованным имуществом:

- твердая сумма платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставление арендатором определенных услуг;
- передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.
- Данный перечень не является ни исчерпывающим, ни императивным: стороны могут предусмотреть в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты *аренды*

- Пленум №73
- П. 21. В силу [пункта 3 статьи 614](#) ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (при этом законом могут быть установлены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества).
- Данная [норма](#) является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует.
- Однако если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы ([статья 310](#) ГК РФ), то по смыслу [пункта 3 статьи 614](#) ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год.
- (п. 21 введен [Постановлением](#) Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13)

- Пленум №73
- 23. Согласно [статье 619](#) ГК РФ, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке.
- Судам следует учитывать, что даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Однако непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением.
- (п. 23 введен [Постановлением](#) Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13)

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

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.
3. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору ([статья 624](#)), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

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.

.

- 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

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

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 617. 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**