Договор аренды

Вопросы

- Понятие и характеристика договора аренды
- Предмет договора
- Стороны договора
- Содержание и исполнение договора
- Виды договора аренды

Понятие и характеристика договора аренды

- **Договор аренды (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование** (ч. 1 ст. 606 ГК).

- консенсуальный

- **возмездным**
- **двусторонне обязывающим (взаимный)**
- Аренда всегда предполагает **временное пользование непотребляемыми** и **индивидуально-определенными вещами** и имущественными комплексами. Арендатор должен вернуть **не такое же имущество,** а **то же самое имущество.**

Классификация договоров аренды

В зависимости от предмета

- аренда зданий и сооружений
- аренда предприятий
- аренда транспортных средств с условием об экипаже и без экипажа)
- договор проката (характеризуется особым субъектным составом- арендатор- лицо, которое использует имущество для потребительских целей, арендодатель- лицо, которое осуществляет аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности. Предметом аренды является только движимое имущество.
- финансовая аренда (лизинг)

Стороны договора аренды.

- **Арендодатель (наймодатель) -** это сторона договора аренды, на которую возлагается обязанность передать имущество арендатору

Может быть только собственник или управомоченное собственником лицо

- **Арендатор (наниматель) -** это сторона договора аренды, которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться (или пользоваться), а в ряде случаев и распоряжаться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендатором вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

- Предметом договора аренды могут быть: **Индивидуально-определенные непотребляемые вещи, имущественные комплексы.**
- **Условия договора:**

существенным условием договора аренды является условие о предмете, т.е. описание имущества, передаваемого в аренду.

Условие о сроке договора аренды. Стороны могут согласовать любой срок аренды, определив его календарной датой, истечением периода времени или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (ст. 190 ГК).

Законом могут устанавливаться **предельные** сроки для особых видов аренды. Если стороны согласуют срок, превышающий предельный, договор будет считаться заключенным на предельный срок.-срок аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, - от 10 до 49 лет .

- Если срок аренды сторонами не определен, то применяется диспозитивное правило п. 2 ст. 610 ГК, согласно которому договор считается заключенным **на неопределенный срок**
- В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.
- По договору проката потребитель вправе отказаться от договора проката, предупредив контрагента за 10 дней

Форма договора

- Письменная форма обязательна в двух случаях.

- если хотя бы одна из сторон юридическое лицо или срок аренды более года.

- Вне зависимости от субъектов в письменной форме заключается договор проката, лизинга, транспортных средств, зданий, сооружений, предприятий.

- Договор аренды зданий, сооружений, предприятий заключается путем составления одного документа, подписываемого сторонами. Последствия несоблюдения- ст. 160, для зданий , сооружений и предприятий - ничтожность.

Государственная регистрация.

- Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. п2. ст. 609 (аренда транспортных средств, договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок менее года(ст. 651).
- Последствия несоблюдения требований о государственной регистрации- договор считается незаключенным.
- В соответствии с судебной практикой в регистрации не нуждаются ДА зданий и сооружений, которые возобновлены на неопределенный срок., не подлежит договор регистрации, если он пролонгирован на срок менее года.

- **Существенным условием** договора –условие **о предмете**.
- В рамках договора аренды **зданий, сооружений, предприятий- цена**.
- *преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.*
- Устанавливается два условия:

- арендатор надлежаще выполняет условия договора в течении срока действия договора

- арендатор письменно известил арендодателя о желании заключить договор на новый срок.

- условия договора могут быть изменены. Арендодатель может предложить новые условия.

- Арендодатель может отказаться от заключении договора, только если в течении года он не будет сдавать имущество в наем третьим лицам. Если это условие нарушено- арендатор вправе по своему выбору потребовать:

- о переводе на себя прав и обязанностей арендатора и о возмещении убытков арендодателем.

- требовать возмещения убытков Данное правило не применяется к договору проката по ст. 627 и при аренде транспортных средств. Ст. 632, 642
- институт **возобновления** договора. П.2. ст. 621

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Преимущественное право

- *реализуется при наличии следующих условий.*

Во-первых, если возможность его использования не исключена законом или первоначальным договором аренды.

Во-вторых, если арендатор надлежаще исполнял свои договорные обязанности.

В-третьих, если он согласен с условиями, предложенными арендодателем другим потенциальным арендаторам. Причем эти условия могут быть более обременительными, чем те, которые были предусмотрены первоначальным договором. Главное, чтобы эти условия были равными для всех потенциальных арендаторов.

В-четвертых, для реализации преимущественного права арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить новый договор в срок, указанный в договоре аренды, а если такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора.

- Если арендодатель по окончании первоначального договора аренды не собирается передавать имущество кому-либо в аренду на новый срок, арендатор не может претендовать на заключение нового договора. Преимущественное право имеется только перед потенциальными арендаторами. Если собственник имущества по окончании аренды передает его в пользование другому лицу не на основании договора аренды, а по иному договору (например, по договору ссуды или простого товарищества), преимущественное право арендатора не может быть реализовано
- Если арендодатель отказал арендатору в заключение договора на новый срок, но в пределах года со дня истечения срока договора 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 убытков.

Право арендатора на возобновление договора

- Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК).
- Каждая из сторон возобновленного таким образом договора вправе отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за 3 месяца (ст. 610 ГК).
- Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок не применяются к договору проката (п. 2 ст. 627 ГК) и к аренде транспортных средств (ст. 632 и 642 ГК).

Арендная плата

- В силу закона- арендная плата не является существенным условием договора.
- Если она не определена, то в соответствии с п.3 ст. 424. Исключение составляет договор аренды зданий, сооружений, предприятий.
- изменение размера платы возможно по соглашению сторон не чаще 1 раза в год, договором, но не чаще одного раза в год. Законом или договором могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (П.3 ст. 614)

разновидность платы. Ст. 614.

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.

Ст. 630 ГК РФ по договору проката плата устанавливается исключительно в твердой денежной сумме., которая вносится периодически или единовременно.

уменьшение арендной платы

- Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились (п. 4 ст. 614 ГК).
- Это правило применяется, если законом не предусмотрено иное.
- Основания для уменьшения размера арендной платы имеются, если ухудшение условий пользования или состояния имущества является существенным
- В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него **досрочного внесения** арендной платы в установленный арендодателем срок (п. 5 ст. 614 ГК).

Содержание договора

- **Обязанности арендодателя**

- по передаче имущества в надлежащем состоянии в установленный срок со всеми принадлежностями, уведомлением о правах третьих лиц на предмет аренды арендодатель обязан передать имущество в таком состоянии, которое соответствует договорным условиям и его назначению. Должны быть соблюдены технические и качественные характеристики договорного имущества. Если такие характеристики в договоре не определены, арендное имущество должно быть передано в состоянии, позволяющем использовать его согласно назначению и обычно предъявляемым требованиям. (ст. 611-612)

- по осуществлению капитального ремонта ст.616

-Обязанность арендодателя не чинить препятствий в пользовании сданным в аренду имуществом.

Последствия передачи имущества с недостатками

- Арендодатель не отвечает за недостатки, которые:

а) указаны в договоре;

б) хотя и не оговорены, но были заранее известны арендатору;

в) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду - так называемые явные недостатки.

- Во всех других случаях арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, включая скрытые недостатки, о которых он не знал во время заключения договора

- При обнаружении недостатков, за которые отвечает арендодатель, арендатор вправе по своему выбору использовать следующие способы защиты:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы с предварительным уведомлением об этом арендодателя;

в) потребовать досрочного расторжения договора (п. 1 ст. 612 ГК).

- Обязанности арендатора

-Своевременно вносить арендную плату (ст. 614)

-надлежаще использовать арендованное имущество

- текущий ремонт и содержание имущества

- возврат имущества

Права арендатора

1. Право на совершение ряда распорядительных действий с согласия арендодателя ст. 615

- Сдача имущества в субаренду
- Перенайм
- передача арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив

2. преимущественное право на заключение договора на новый срок

3. право на возмещение расходов по улучшению арендованного имущества ст. 623

4 выкупа арендованного имущества ст. 624

5.при условии передачи имущество во владение- право на подачу вещных исков, в том числе против собственника (ст. 301-305 ГК).

Права и обязанности сторон в связи с улучшением арендованного имущества

- Под улучшениями арендованного имущества следует понимать такие изменения объекта аренды, которые повышают эффективность его использования.
- Последствия улучшения арендованного имущества предопределяются:

- характером улучшений, а именно их отделимостью без вреда для арендованного имущества. Отделимые улучшения являются собственностью арендатора и, соответственно, по окончании аренды должны остаться у него, если иное не предусмотрено договором (п. 1 ст. 623 ГК). Улучшения, неотделимые без вреда для арендованного имущества, считаются собственностью арендодателя.

- произведены ли они с согласия арендодателя. Если улучшения производились с согласия арендодателя, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение их стоимости, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 623 ГК). Стоимость неотделимых улучшений, произведенных без согласия арендодателя, возмещению не подлежит. Причем данное правило не может быть изменено по соглашению сторон - отступление от него возможно только на основании закона (п. 3 ст. 623 ГК).

- - отделимые, так и неотделимые улучшения, произведенные арендатором за счет арендодателя, являются собственностью арендодателя и возмещению не подлежат. В частности, это касается улучшений, произведенных за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества (п. 4 ст. 623 ГК).

Права и обязанности сторон в связи с выкупом арендованного имущества

- В законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены (п. 1 ст. 624 ГК).
- Договор является смешанным договором, соединяющим в себе отношения аренды и купли-продажи. К договору в части аренды применяются нормы, регулирующие аренду, а в части купли-продажи - правила о купле-продаже.
- Возможность выкупа может быть сформулирована в договоре как право арендатора или как его обязанность. В первом случае он может выбирать, приобретать арендованное имущество в собственность или нет. Во втором случае неисполнение обязанности выкупить влечет для арендатора те же последствия, которые установлены для покупателя, уклоняющегося от исполнения договора купли-продажи.

Субаренда

- Юридическая судьба субаренды зависит от аренды. ничтожность договора аренды влечет ничтожность заключенного в соответствии с ним договора субаренды (п. 2 ст. 618 ГК), а досрочное прекращение договора аренды прекращает договор субаренды (п. 1 ст. 618 ГК).
- Право субарендатора заключить с арендодателем самостоятельный договор аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды на оставшийся срок

Распределение обязанностей по капитальному и текущему ремонту

- По общему правилу капитальный ремонт лежит на арендодателе, текущий на арендаторе
- В договоре аренды транспортных средств с экипажем и в договоре аренды предприятий - оба вида ремонта на арендодателе
- В договоре бытового проката и аренде транспортных средств без экипажа - на арендаторе

Договор проката

- Договор проката - это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель), осуществляющая сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить другой стороне (арендатору) движимое имущество во временное владение и пользование, а арендатор обязуется возвратить арендованное имущество по истечении срока аренды и уплатить определенную договором денежную сумму (**ст. 626** ГК РФ).
- По своей юридической природе договор проката является:

- консенсуальным;

- возмездным;

- двусторонне обязывающим (взаимным).

- Срок договора проката не должен превышать одного года
- Арендатор наделяется правом на одностороннее расторжение договора, а арендодатель лишен права на распоряжение имуществом, переданным по договору проката.
- Договор проката в силу прямого указания **ГК** отнесен к публичным договорам.
- Арендодатель- лицо, осуществляющее сдачу имущества в качестве постоянной предпринимательской деятельности
- наряду с бытовым (потребительским) прокатом законодатель допускает и небытовой (коммерческий) прокат.
- **К отношением су частием граждан применяется Закон** РФ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей"

- **Существенные условия договора проката -предмет.**
- Особенности содержания договора проката заключаются в следующем:

- арендодатель обязан в присутствии арендатора проверить исправность данного имущества, а также ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации;

- при обнаружении недостатков сданного в аренду имущества, которые препятствуют пользованию этим имуществом, на арендодателя возлагается дополнительная обязанность в десятидневный срок безвозмездно устранить данные недостатки или произвести замену имущества с недостатками другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии;

- арендная плата вносится периодически или единовременно в виде определенных в твердой денежной сумме платежей;

- арендодатель несет обязанность по осуществлению капитального и текущего ремонта арендованного имущества;

- сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей другим лицам, передача этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и т.д. не допускается.

Особенности исполнения и прекращения договора проката:

- взыскание задолженности арендатора по арендной плате производится в **бесспорном порядке** на основе исполнительной надписи нотариуса;
- общие правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора к договору проката не применяются;
- арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив об этом арендодателя не менее чем за десять дней.
- Особенности ответственности по договору проката заключаются в применении соответствующих норм Закона РФ "О защите прав потребителей" (**ст. 14**, **15**):

Договор аренды транспортных средств

- Договор аренды транспортных средств - это соглашение, в силу которого арендодатель предоставляет аренда тору транспортное средство за плату во временное владение и пользование с оказанием арендодателем услуг по управлению им и по его технической эксплуатации - аренда транспортного средства с экипажем (ст. 632 ГК РФ) или без оказания подобного рода услуг - аренда транспортного средства без экипажа (ст. 642 ГК РФ).
- Гражданский кодекс РФ закрепил две разновидности договора аренды транспортных средств:

- аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации - договор аренды транспортного средства с экипажем (фрахтование на время);

- аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (договор аренды транспортного средства без экипажа).

- предмет договора - транспортное средство, использование которого возможно специально подготовленным, обладающим необходимой квалификацией и компетенцией экипажем, обеспечивающим квалифицированное управление и надлежащую техническую эксплуатацию транспортного средства (морские и воздушные суда, железнодорожный подвижной состав, большие грузовые автомобили и т.д.).
- договор аренды транспортного средства

-реальный; возмездный; двусторонне обязывающим (взаимный).

- в морском праве договоры фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартер) (ст. 11 КТМ) и фрахтование судна на время (тайм-чартер) (ст. 198 КТМ) -консенсуальные, такие же конструкции предусмотрены для внутреннего водного (п. 6 ст. 60 КВВТ) и воздушного транспорта (ст. 115 ВК).

Форма договора аренды транспортных средств - независимо от срока - простая письменная, не требующая государственной регистрации, даже если в аренду передаются транспортные средства, в силу закона являющиеся недвижимым имуществом (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Общие положения, свойственные для договоров аренды транспортного средства как с экипажем, так и без экипажа:

1) к указанным договорам не применяются правила о возобновлении их действия на новый срок и о преимущественном праве арендатора на их пролонгацию (ст. 632, 642 ГК РФ);

2) арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду, если договором не предусмотрено иное (ч. 1 ст. 638, 647 ГК РФ);

3) в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендатор вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры (ч. 2 ст. 638, 647 ГК РФ).

Обязанности, лежащие на арендодателе при аренде транспортного средства с экипажем	Обязанности, лежащие на арендаторе при аренде транспортного средства без экипажа
Обязан в течение всего срока договора аренды поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей (ст. 634)	Аналогичная обязанность, за исключением обязанности предоставления необходимых принадлежностей (ст. 644)
Обязан оказывать арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства, обеспечивающие его нормальную и безопасную эксплуатацию (ч. 2 ст. 635)	Своими силами исполняет указанную обязанность (ст. 644)

Обязан нести расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, если иное не предусмотрено договором (ст. 636), а также страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора (ст. 637)	Аналогичное правило (ст. 646)
	Обязан возместить арендодателю причиненные убытки в случае гибели или повреждения транспортного средства, если последний докажет, что арендатор отвечает за них в соответствии с законом или договором (ст. 639)

Ответственность за вред, причинный транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием распределяется следующим образом: при аренде транспортного средства с экипажем - ответственность несет арендодатель, который вправе предъявить регрессное требование к арендатору о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора (**ст. 640** ГК РФ); при аренде транспортного средства без экипажа - ответственность лежит на арендаторе (**ст. 648** ГК РФ).

Договор аренды недвижимости

- **Договор аренды недвижимого имущества - это** соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) недвижимую вещь либо имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, во владение и пользование или только в пользование за плату.
- Квалифицирующим признаком договора аренды недвижимости является **предмет**.

- **Аренда земельных участков** регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости и специальными нормами земельного законодательства и иного законодательства, устанавливающего особые правила об отдельных видах земельных участков, например лесных.
- **Аренда зданий, сооружений и помещений, единых недвижимых комплексов**, **включающих здания, сооружения или помещения,** регулируется общими положениями об аренде, с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, и специальными правилами об аренде зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК)
- **Жилые помещения** могут предоставляться в аренду только **юридическим лицам**, которые обязаны использовать такие помещения для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

- **Аренда предприятий** регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, правилами об аренде зданий и сооружений и специальными правилами об аренде предприятий.

- **Существенные условия** –предмет, размер арендной платы является
- односторонний немотивированный отказ от договора аренды недвижимости, заключенного на неопределенный срок, может быть заявлен **за три месяца**, если иное не установлено договором, а не за месяц.
- **письменная форма договора в виде единого документа под страхом недействительности**

по общему правилу любой договор аренды недвижимости подлежит **государственной регистрации** (п. 2 ст. 609 ГК).

- Не подлежат государственной регистрации:

- аренда транспортного средства, отнесенного к недвижимости в силу закона (ст. ст. 633, 643 ГК)

- договоры аренды недвижимости, заключенные на срок менее года или на неопределенный срок.

- Практикой срок аренды, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году (п. 3 приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ N 66).
-

аренда предприятий

- Арендодатель обязан обеспечить возможность арендатора пользоваться всеми элементами предприятия в течение срока аренды, а также уступить ему все права требования и перевести все долги, входящие в состав предприятия.
- Перевод долгов может ущемлять права кредиторов, поэтому последним предоставляются определенные гарантии:

- обязательность уведомления о переводе долгов;

- право на прекращение или досрочное исполнение обязательства (если кредитор уведомлен, - в течение трех месяцев с момента получения уведомления, если не уведомлен, - в течение года с момента, когда узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду);

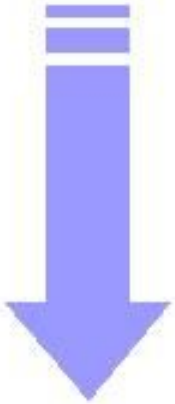
-

- при неисполнении обязанности по уведомлению - солидарная ответственность арендатора и арендодателя по соответствующим долгам. Аналогичные правила применяются и к обязанности возвратить предприятие, включая гарантии прав кредиторов по долгам, которые арендатор уступает арендодателю
- На арендатора возлагаются обязанности по текущему и капитальному ремонту и, если стороны не договорились об ином, прочие расходы.
- Право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений не зависит от согласия арендодателя на улучшения.

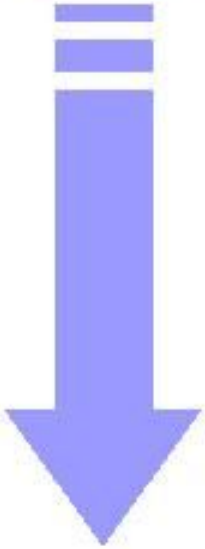
Договор лизинга

- **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.**
- (ст. 665 ГК РФ)
- **Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов.**

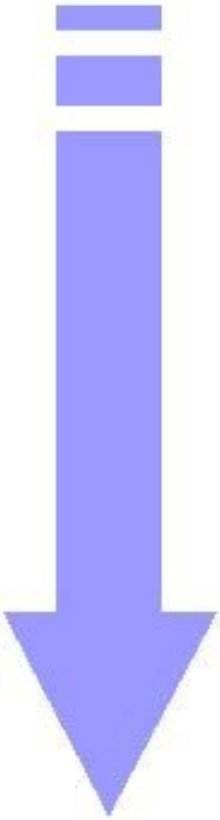
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА



КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ



ВЗАИМНЫЙ



ВОЗМЕЗДНЫЙ

НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- **Конвенция Международного института унификации частного права (УНИДРУА) о международном финансовом лизинге 1988 г.;**

- **§ 6 главы 34 ГК РФ;**
- **В части, не противоречащей специальным правилам, применяются общие положения об аренде (§ 1 главы 34 ГК РФ);**
- **ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ**

Субъекты договора лизинга

Арендодатель(лизингдатель) Лизинговые компании, кредитные организации,ИП

Арендатор (лизингполучатель)- юридические и физические лица.

ПРОДАВЕЦ

Продавец предмета лизинга не является субъектом рассматриваемого договора, однако в соответствии со специальными правилами ГК РФ о финансовой аренде принимает непосредственное участие в его реализации

ФОРМА ДОГОВОРА

ГК РФ специальных правил о форме договора лизинга не закрепляет

ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» предусматривает, что договор независимо от срока заключается в письменной форме

ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

1. **Обязан приобрести за свой счет в собственность по договору купли-продажи имущество у продавца, указанного арендатором**

2. **Приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу**

(ст. 667 ГК РФ)

3. ***Если иное не предусмотрено договором*, обязан обеспечить передачу имущества продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего.**

Данная обязанность должна быть исполнена в срок, указанный в договоре, а если срок не указан - в разумный срок

(ст. 668 ГК РФ)

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

1. **Внесение арендной платы** – лизинговых платежей – в порядке и сроки, предусмотренные в договоре
2. **Несет риск случайной гибели или порчи арендованного имущества** с момента его передачи, *если договором не предусмотрено иное* (ст. 669 ГК РФ)
3. **По окончании срока действия договора обязан возвратить предмет лизинга**, *если иное не предусмотрено договором*, или приобрести предмет лизинга в собственность (п. 5 ст. 15 ФЗ)
4. За свой счет **осуществлять техническое обслуживание предмета лизинга** и **обеспечивать его сохранность, осуществлять капитальный и текущий ремонт**, *если иное не предусмотрено договором* (п. 3 ст. 17 ФЗ)
5. После прекращения договора имеет **право на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведенных им с письменного согласия арендодателя** (п. 10 ст. 17 ФЗ)
6. **Вправе** предъявлять непосредственно продавцу имущества требования, вытекающие из договора купли-продажи.

ВИДЫ ЛИЗИНГА

В зависимости от срока:

- краткосрочный (менее 1,5 лет)
- среднесрочный (от 1,5 до 3 лет)
- долгосрочный (3 года и более)

- **Оперативный лизинг**
- **Возвратный лизинг**
- **Финансовый лизинг**

ФОРМЫ ЛИЗИНГА

внутренний лизинг

международный лизинг

Проект ГК РФ

- http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=175447#02636463498460 4707
- дополняется новой главой "Финансовый лизинг",
- параграф 6 главы 34 "Финансовая аренда (лизинг)" признается утратившим силу.
- Согласно проекту по договору финансового лизинга лизингодатель обязуется предоставить финансирование лизингополучателю путем оплаты по договору, заключенному им с третьим лицом, стоимости предмета лизинга (лизингового имущества) либо его части, а лизингополучатель обязуется возвратить предоставленное финансирование, а также внести плату за пользование им (лизинговые платежи). Право собственности на предмет лизинга принадлежит лизингодателю в целях обеспечения исполнения обязательств лизингополучателя.
- Проектом регулируется предмет лизинга, порядок пользования лизинговым имуществом, последствия утраты или повреждения предмета лизинга, лизинговые платежи, государственная регистрация и учет прав по договору финансового лизинга, страхование предмета лизинга, последствия распоряжения предметом лизинга, приостановление использования предмета лизинга, порядок досрочного исполнения договора финансового лизинга, порядок удовлетворения требований лизингодателя.