

ДОГОВОР АРЕНДЫ, соглашение, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Объектами аренды могут быть земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Не могут быть объектами аренды результаты творческой интеллектуальной деятельности: изобретения, полезные модели, промышленные образцы, селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, некоторые другие объекты интеллектуальной собственности. Законодательными актами могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которых не допускается или ограничивается. Арендные отношения регулируются гл. 34 ГК и многими другими актами законодательства. Общие положения об аренде распространяются на все виды аренды и отдельные виды имущества. В зависимости от субъектного состава Д. а., вида имущества, его назначения и особенностей условий договора ГК выделяет следующие виды договора аренды: прокат, аренду транспортных средств, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий. Д. а., консенсуальный, возмездный, взаимный (двусторонний). Д. а. на срок более 1 года, а если хотя бы одной стороной является юридическое лицо, – независимо от срока должен быть заключён в письменной форме. Д. а. недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами. Если договор предусматривает в последующем переход права собственности к арендатору, он заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Срок договора определяется договором, а если в договоре он не определён, договор считается заключённым на неопределённый срок и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 мес, а при аренде недвижимого имущества – за 3 мес. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении Д. а., заключённого на неопределённый срок. Законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов имущества. Договор, заключённый на срок, превышающий установленный предельный срок, считается заключённым на срок, равный предельному. Арендная плата устанавливается в виде: твёрдой суммы платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определённых услуг; передачи арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат или улучшения арендованного имущества.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначением имущества вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором. Если документы и принадлежности не были переданы, а 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 вправе потребовать предоставления ему таких принадлежностей и документов или расторжения договора и возмещения убытков. При невыполнении обязанности предоставить имущество в указанный в договоре срок, а если в договоре срок не указан, – в разумный срок, арендатор вправе истребовать это имущество и потребовать возмещения убытков, либо расторжения договора и возмещения убытков, причинённых неисполнением. Арендатор обязан за свой счёт производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором, в установленный договором срок, а если он не определён договором или вызван неотложной необходимостью, – в разумный срок; при возвращении по истечении срока договора имущества возместить арендатору стоимость неотделимых без вреда для

имущества улучшений, произведённых с согласия арендодателя. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями Д. а., а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества; поддерживать имущество в исправном состоянии, производить и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды; при прекращении договора аренды вернуть арендодателю арендованное имущество в том состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором; своевременно вносить арендную плату.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по Д. а. другому лицу (перенаём), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством; сохранять свои арендные права на сданное имущество в случае перехода права собственности (пожизненного наследуемого владения) к другому лицу. Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Д. а. на новый срок, если иное не предусмотрено законодательством или Д. а. Законодательством или Д. а. может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока Д. а. или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. ГК предусматривает основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арендодателем своих обязанностей, а также в случаях, если арендованное имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

В.Ф. Чигир