**Гражданское право.**

**Лекции дистанционного обучения 1 и 2**

**(на 05.11.2020г. и 11.11.2020г.) для группы ПСО 18**

**Договор Аренды, лизинга, ссуды**

Согласно норме ст. 606 Гражданского Кодекса **по**[**договору аренды**](http://be5.biz/terms/d13.html)**арендодатель** **обязуется предоставить арендатору** **имущество за плату**

- во временное владение и пользование или

- во временное пользование.

В настоящее время **выделяется несколько видов**[**аренды**](http://be5.biz/terms/f14.html)**:**

* прокат;
* аренда транспортных средств;
* аренда зданий и сооружений;
* аренда [предприятий](http://be5.biz/terms/p69.html);
* финансовая аренда (лизинг).

К указанным [видам договоров](http://be5.biz/terms/v15.html) применяются общие положения об аренде (§ 1 гл. 34 Гражданского Кодекса), если иное не установлено специальными нормами об этих [договорах](http://be5.biz/terms/d3.html).

**По юридической природе договор аренды является *консенсуальным, возмездным* и *двусторонним.***

Согласно ст. 607 Гражданского Кодекса 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](http://be5.biz/terms/v19.html), которые в процессе их использования **не теряют своих натуральных свойств *(непотребляемые вещи).***

**В аренду сдают только индивидуально-определенные вещи.**

**Объектом договора аренды** служит как движимое, так и недвижимое имущество.

Однако недвижимое имущество, которое может сдаваться в аренду по правилам гл. 34 Гражданского Кодекса, **не должно быть предназначено для проживания людей**.

Наем жилой [недвижимости](http://be5.biz/terms/n11.html) регулируется специальными нормами гл. 35 Гражданского Кодекса.

[**Законом**](http://be5.biz/terms/z4.html)**установлены** **виды имущества**, **сдача которого в аренду** **не допускается или ограничивается** (электростанции, вооружение, железные дороги общего пользования и т.п.).

Согласно действующему законодательству **единственным существенным условием** договора аренды в силу требования закона является **условие о предмете аренды**.

 В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие **определенно установить имущество**, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

**При отсутствии** этих данных в договоре **условие об объекте**, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не признается заключенным (п. 3 ст. 607 Гражданского Кодекса).

**Сторонами договора** аренды выступают **арендодатель и арендатор.**

Арендодателем может быть собственник, а также лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 Гражданского Кодекса).

Согласно п. 1 ст. 609 Гражданского Кодекса договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является [юридическое лицо](http://be5.biz/terms/u7.html) – независимо от [срока](http://be5.biz/terms/c20.html), **должен быть заключен в письменной форме.**

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 Гражданского Кодекса).

Договор аренды **заключается на срок, определенный договором**.

Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (п. 1,2 ст. 610 Гражданского Кодекса). Таким образом, **срок не является существенным условием договора аренды**, поскольку данный договор может быть заключен и без его согласования.

В том случае, если договор аренды был заключен без указания срока, 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.

Законом или договором **может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора** аренды (абз. 2 п. 2 ст. 610 Гражданского Кодекса).

**Арендодатель должен** предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 Гражданского Кодекса).

**Арендатор обязан** пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены – в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 Гражданского Кодекса).

**Арендатор должен** проявлять при использовании арендованного имущества ту же степень заботливости, которую он проявляет к собственному имуществу. Согласно п. 2 ст. 616 Гражданского Кодекса **арендатор обязан**

- поддерживать имущество в исправном состоянии,

- производить за свой счет текущий ремонт и

- нести [расходы](http://be5.biz/terms/r11.html) на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

**Арендодатель обязан** производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 Гражданского Кодекса).

В силу возмездного характера договора аренды **основной обязанностью арендатора является своевременное внесение платы за пользование имуществом (арендной платы).**

Вместе с тем условие об арендных платежах **не относится к существенным условиям договора аренды.**

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 614 Гражданского Кодекса **порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.**

Однако в случае, когда договором они **не определены**, считается, что **установлены порядок, условия и сроки**, **обычно применяемые** **при аренде аналогичного имущества** при сравнимых обстоятельствах.

Для договора аренды **не столь важен характер вознаграждения**: оно может быть как денежным, так и иметь иную материальную форму.

Арендные платежи должны вноситься в порядке и сроки, предусмотренные договором.

Если иное не предусмотрено договором, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок.

Если иное не предусмотрено договором, **размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон** в сроки, не предусмотренные договором, **но не чаще одного раза в год.**

В период действия договора аренды **арендатору предоставляется возможность ограниченного распоряжения объектом аренды** и правом аренды.

Так, арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено законодательством.

**Переход права**[**собственности**](http://be5.biz/terms/c21.html) на сданное в аренду имущество к другому лицу **не является основанием для изменения или расторжения договора аренды** (п. 1 ст. 617 Гражданского Кодекса).

Если иное не отмечено в законе или договоре аренды, **арендатор,** надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора **имеет** **преимущественное** перед другими лицами **право на**[**заключение договора**](http://be5.biz/terms/z9.html)**аренды на новый срок** (п. 1 ст. 621 Гражданского Кодекса).

Законом или договором может быть предусмотрено **право выкупа арендованного имущества по истечении срока аренды** или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

**Главным основанием прекращения** действия договора аренды служит **истечение его срока**.

Однако 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 Гражданского Кодекса).

От договора, заключенного на неопределенный срок, арендодатель и **арендатор вправе отказаться в любое время**, **предупредив** об этом другую сторону **за один месяц**, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

Применительно к договорам аренды, заключенным на определенный срок, закон предусматривает **досрочное расторжение**[**судом**](http://be5.biz/terms/c3.html)**договора** **по требованию арендодателя** в случаях, когда арендатор:

* пользуется имуществом со значительным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
* существенно ухудшает имущество;
* более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
* 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 [обязательства](http://be5.biz/terms/o9.html) в разумный срок (ст. 619 Гражданского Кодекса).

В ст. 621 Гражданского Кодекса предусмотрены основания для расторжения судом договора аренды по требованию арендатора.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с [учетом](http://be5.biz/terms/u18.html) нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 622 Гражданского Кодекса).

**Договор финансовой аренды (лизинга)**

Согласно норме ст. 665 Гражданского Кодекса **по**[**договору финансовой аренды**](http://be5.biz/terms/f14.html)**(**[**договору**](http://be5.biz/terms/d3.html)**лизинга) арендодатель обязуется приобрести в**[**собственность**](http://be5.biz/terms/c21.html)**указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.**

**Арендодатель в данном случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.**

В кодифицированном [гражданском законодательстве](http://be5.biz/terms/g21.html) России договор финансовой аренды (лизинга) впервые получил закрепление в нормах § 6 гл. 34 Гражданского Кодекса. Кроме того, действует Федеральный [закон](http://be5.biz/terms/z4.html) от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» и значительное количество подзаконных [нормативных актов](http://be5.biz/terms/n7.html).

**Лизинг имеет широкое распространение** в международной коммерческой практике.

В настоящее время он регулируется Конвенцией УНИДРУА о международном финансовом лизинге, подписанной в Оттаве 28 мая 1988 г. Россия – участник этой Конвенции с 1998 г. (Федеральный закон от 08.02.1998 № 16-ФЗ «О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге»).

Основными **формами лизинга являются**

- внутренний лизинг и международный лизинг (п. 1 ст. 7 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)».

**Сторонами** в договоре лизинга являются арендодатель (лизингодатель) и арендатор (лизингополучатель).

Как следует из нормы ч. 2 ст. 665 Гражданского Кодекса, договор лизинга **может преследовать только предпринимательские цели**, поэтому сторонами в нем **могут быть лишь субъекты, осуществляющие коммерческую деятельность**, в том числе и некоммерческие [юридические лица](http://be5.biz/terms/u7.html) в тех пределах, в которых они могут осуществлять такую деятельность.

Поскольку действующим законодательством договор лизинга отнесен к [договорам аренды](http://be5.biz/terms/d13.html) и сторонами в нем являются юридические лица, **форма этого договора должна быть письменной.**

**Договор лизинга недвижимого имущества подлежат государственной регистрации** (ст. 609 Гражданского Кодекса).

Срок договора лизинга определяется по усмотрению сторон в соответствии с правилами ст. 610 Гражданского Кодекса.

**Существенными условиями** договора лизинга являются

- условия об объекте лизинга,

- о продавце этого объекта и

- об исключительно предпринимательской цели использования объекта лизинга.

Одним из **основных признаков**, **отличающих договор лизинга** от иных разновидностей договора аренды, служит **обязанность арендодателя купить указанное арендатором имущество у продавца, определенного арендатором** (ч. 2 ст. 665 Гражданского Кодекса).

Для исполнения договора лизинга характерны некоторые особенности.

Так, **исполнение данного договора** арендодателем **начинается с приобретения** им указанного арендатором **объекта** лизинга у выбранного им продавца **по**[**договору купли-продажи**](http://be5.biz/terms/d7.html).

При этом **арендодатель обязан уведомить продавца** о том, что имущество **предназначено для передачи его в аренду** определенному лицу (ст. 667 Гражданского Кодекса).

Сообщение продавцу сведений о лице, которому передается в аренду объект лизинга, необходимо потому, что **в силу закона к арендатору (лизингополучателю) переходят**[**права**](http://be5.biz/terms/p1.html)**требования по договору купли-продажи.**

**Лизингополучатель** за свой счет **осуществляет**

- техническое обслуживание предмета лизинга и

- обеспечивает его сохранность, а также

- осуществляет капитальный и текущий ремонт предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Договором лизинга может быть предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении [срока](http://be5.biz/terms/c20.html) договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон.

Федеральным законом могут быть установлены случаи запрещения перехода [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на предмет лизинга к лизингополучателю (ст. 19 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)»).

**Важной обязанностью арендатора (лизингополучателя) является осуществление лизинговых платежей.**

**Лизингодателю принадлежат контрольные права.** Он имеет право осуществлять [контроль](http://be5.biz/terms/k31.html) за соблюдением лизингополучателем условий договора лизинга и других сопутствующих договоров.

При прекращении договора лизинга применяются общие положения о возврате арендованного имущества арендодателю (ст. 622 Гражданского Кодекса).

**Договор безвозмездного пользования (ссуды)**

В соответствии с п. 1 ст. 689 Гражданского Кодекса **по**[**договору**](http://be5.biz/terms/d3.html)**безвозмездного пользования** (договору ссуды) **одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает**[**вещь**](http://be5.biz/terms/v19.html)**в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), которая обязуется вернуть туже вещь в том состоянии, в котором она ее получила, с**[**учетом**](http://be5.biz/terms/u18.html)**нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.**

**Договор ссуды может быть как консенсуальным, так и реальным**.

 Консенсуальный договор ссуды имеет место, когда по условиям договора [обязательство](http://be5.biz/terms/o9.html) ссудодателя передать вещь в безвозмездное пользование возникает с момента его заключения.

При отсутствии такого условия договор ссуды **считается заключенным с момента передачи вещи** в безвозмездное пользование, т.е. он представляет собой реальный договор.

В силу безвозмездного характера договора ссуды при неисполнении ссудодателем обязательства по предоставлению вещи в безвозмездное пользование ссудополучатель не обладает правом требования передачи вещи в натуре, а вправе требовать лишь расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба (ст. 692 Гражданского Кодекса).

**Двусторонний характер реального договора ссуды выражается в наличии у обеих сторон различных прав и обязанностей.**

Так, **у ссудодателя** помимо прав **имеются обязанности**

**- отвечать за недостатки вещи, переданной в безвозмездное пользование** (ст. 693 Гражданского Кодекса), и

- за **вред, причиненный третьему лицу** в результате использования вещи (ст. 697 Гражданского Кодекса).

**Сторонами в договоре ссуды являются ссудодатель и ссудополучатель.**

Согласно п. 1 ст. 690 Гражданского **Кодекса ссудодателем может быть собственник или иное лицо,** уполномоченное [законом](http://be5.biz/terms/z4.html) или собственником.

Закон не определяет, кто может быть **ссудополучателем,** следовательно, им **может быть любое лицо.**

**Однако есть и исключения.** Так, [коммерческая организация](http://be5.biz/terms/k26.html) не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов [управления](http://be5.biz/terms/u17.html) или [контроля](http://be5.biz/terms/k31.html) (п. 2 ст. 690 Гражданского Кодекса).

**Предметом договора** ссуды могут быть **индивидуально-определенные и  непотребляемые вещи,** как движимые, так и недвижимые.

В договоре ссуды должны быть указаны **данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче ссудополучателю в качестве объекта пользования.**

При отсутствии таких данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор безвозмездного пользования не считается заключенным. Документальное подтверждение данных, позволяющих идентифицировать предмет ссуды, должно быть таким же, как и при [заключении договора](http://be5.biz/terms/z9.html) [аренды](http://be5.biz/terms/f14.html).

**Поскольку пользование имуществом по договору ссуды является безвозмездным, плоды и**[**доходы**](http://be5.biz/terms/d31.html)**от вещи, переданной в ссуду, принадлежат ссудодателю как собственнику вещи.**

Однако договором сторон может быть предусмотрено иное.

Форма договора ссуды должна соответствовать общим правилам о [форме сделок](http://be5.biz/terms/f16.html). По смыслу п. 1 ст. 131 Гражданского Кодекса необходима государственная регистрация передачи недвижимого имущества в безвозмездное пользование.

**Договор ссуды может быть заключен на определенный срок**, а если срок в договоре не оговорен, он считается заключенным на неопределенный срок (п. 1, абз. 1 п. 2 ст. 610 Гражданского Кодекса).

В последнем случае срок действия договора ограничивается моментом востребования имущества предоставившим его лицом.

Ввиду сходства [договоров аренды](http://be5.biz/terms/d13.html) и ссуды к договору ссуды применяются многие правила, относящиеся к договору аренды (п. 2 ст. 689 Гражданского Кодекса).

**Главная обязанность ссудодателя**

– **предоставление** ссудополучателю **вещи в состоянии, соответствующем условиям договора и ее назначению** (п. 1 ст. 691 Гражданского Кодекса).

**Обязанность ссудополучателя** по содержанию вещи представляет собой обязанность поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, **в исправном состоянии,** включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все [расходы](http://be5.biz/terms/r11.html) по ее содержанию, если иное не предусмотрено договором (ст. 695 Гражданского Кодекса).

**Ссудополучатель обязан** **пользоваться** переданной ему в безвозмездное пользование вещью **в соответствии с условиями договора**, а если такие условия в договоре не установлены, **то в соответствии с назначением вещи.**

При нарушении данной обязанности **ссудодатель вправе потребовать расторжения договора** и возмещения убытков (п. 1, 3 ст. 615, п. 2 ст. 689 Гражданского Кодекса).

Отказ от договора ссуды, заключенного без указания [срока](http://be5.biz/terms/c20.html), возможен в любое время. Сторона, отказывающаяся от договора, обязана известить об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

При прекращении договора ссуды на ссудополучателе лежит обязанность по возврату этой вещи. Вещь подлежит возвращению ссудодателю в том состоянии, в котором он получил ее в пользование с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором ссуды.

**Домашнее задание:**

Внимательно прочитать Главу 34 Гражданского кодекса,

- разобрать общие положения об аренде,

- сделать конспект лекции.