# Договор аренды

###

### Понятие и элементы договора аренды. Виды договора аренды

**Договор аренды** (имущественного найма) - это соглашение, в силу которого одна сторона - арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне - арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

**Результатом этого договора**, как явствует из его определения, является передача имущества не в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление), а во временное владение и пользование.

Договор аренды - **консенсуальный, возмездный, двухсторонний**

**Сторонами по договору аренды** являются арендодатель и арендатор. Ими могут быть физические, юридические лица, государство. Согласно ст. 579 ГК право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть такжелица**,** управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду. Данное положение, в основном, относится к предприятиям, за которыми имущество закрепляется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Так, унитарное предприятие может быть арендодателем недвижимого имущества, которое закреплено за ним на праве хозяйственного ведения, только с согласия собственника (п. 3 ст. 276 ГК). Казенное предприятие и учреждение вправе сдавать закрепленное за ними на праве оперативного управления имущество только с согласия собственника этого имущества.

**Предметом договора аренды** могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи. Они могут постепенно изнашиваться, но сохраняют свою форму в течение всего срока аренды. Имущество, обладающее родовыми признаками, не может быть предметом договора аренды. Примерный перечень объектов, которые могут быть предметом договора аренды дан в статье 578 ГК.

Предмет договора аренды является его **существенным условием**. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При их отсутствии условие о предмете договора считается несогласованным сторонами и соответствующий договор не считается заключенным (п. 3 ст. 578 ГК).

Не могут быть предметом аренды результаты творческой интеллектуальной деятельности: изобретения, полезные модели, селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, другие объекты интеллектуальной собственности. Сторона, обладающая исключительным правом на использование результата интеллектуальной деятельности, предоставляет другой стороне разрешение использовать объект интеллектуальной деятельности на основе лицензионного договора (ст. 985ГК).

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13.06.1990г. № 148 «О видах (группах) предприятий (объединений), организаций и видах имущества, не подлежащих сдаче в аренду или выкупу»[[1]](#footnote-1) определяет перечень объектов, сдача в аренду которых не допускается или ограничивается,

Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. «Об объектах, находящихся только в собственности государства» определяет, что передача в аренду объектов, указанных в данном нормативном акте, осуществляется в соответствий с действующим законодательством без предоставления арендатору права на выкуп арендованного имущества.

**Цена** не является существенным условием договора аренды. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (п.1 ст. 585 ГК).

Однако, для договора аренды здания или сооружения цена является существенным условием.

**Срок** также не является существенным условием договори аренды. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за 3 месяца. Правда, законодательством или договором может быть установлен иной срок предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (п. 2 ст. 581ГК).

Договор аренды, заключенный на определенный срок, не прекращается автоматически по истечении установленного договором срока. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях (п. 2 ст. 592 ГК).

Возражения арендодателя о возобновлении договора на новый срок должны быть сообщены арендатору в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре он не указан, этот срок устанавливается по правилам ст. 295 ГК.

В соответствии с п. 3, ст. 581 ГК, законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Так, ст. 29 Водного кодекса[[2]](#footnote-2) определяет, что водные объекты могут предоставляться в краткосрочное пользование на срок до 5 лет и в долгосрочное пользование – на срок от 5 до 25 лет.

Статья 13 Кодекса о недрах[[3]](#footnote-3) дифференцирует предельные сроки в зависимости от целей использования недр. Так, на срок до 5 лет недра могут предоставляться в пользование для геологического изучения, на срок до 20 лет – для добычи полезных ископаемых, до 25 лет – для совмещения указанных видов пользования.

Сроки аренды земельных участков не должны превышать 99 лет, а аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет (ст. 45 Кодекса Республики Беларусь о земле[[4]](#footnote-4)).

Если в договоре аренды, для которого установлен предельный срок, срок его действия не определен, то он действует до истечения предельного срока, при условии, что до этого момента ни одна из сторон не заявит о своем отказе от договора. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законодательством предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

**Форма договора аренды** определяется в соответствии со ст. 580 ГК. Договор аренды на срок более одного года,а еслихотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо - независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами (п. 2 ст. 580ГК).

Так в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.09.2000г. №1452 «Об утверждении временного положения о порядке государственной регистрации договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений»[[5]](#footnote-5), договоры аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, заключенные на срок не менее одного года подлежат государственной регистрации.

Особые требования предъявляются к договору аренды имущества, предусматривающему переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору. Такой договор заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества (п. 3 ст. 580 ГК).

Гражданский кодекс выделяет следующие виды договора аренды: прокат, аренду транспортных средств с экипажем и без экипажа, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий, лизинг.

В ГК содержатся лишь основные правила об аренды. По каждому виду аренды имеется специальное законодательство. Однако, следует отметить, что нормы, содержащиеся в других законах, должны соответствовать правилам соответствующего параграфа ГК. В случае расхождения указанных актов с настоящим кодексом действует последний (ч.3 п. 2, ст. 3 ГК).

**Основными законодательными актами**, регулирующими арендные отношения являются: Закон Республики Беларусь от 12.12.1990 г. «Об аренде»[[6]](#footnote-6); Указ Президента Республики Беларусь от 4.01.1996 г. №9 «Об упорядочении использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в государственной собственности»[[7]](#footnote-7); Указ Президента Республики Беларусь № 30 от 13.01.1998 г. «О некоторых вопросах заключения договоров аренды государственной собственности»[[8]](#footnote-8); постановление Пленума Верховного суда Республики Беларусь от 18.03.1994г. №2 «О практике применения судами законодательства, регулирующего арендные отношения»[[9]](#footnote-9) и т.д.

###

### Права и обязанности сторон по договору аренды

**Обязанности арендодателя**:

1. Первоочередной обязанностью арендодателя является обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 582 ГК). Имущество считается соответствующим договору и своему назначению, если оно удовлетворяет требованиям, указанным в договоре. Если в договоре эти требования не изложены, имущество должно иметь обычное для такого имущества качество и быть в исправном состоянии.

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, арендатор вправе потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов, а также возмещения убытков, а в случае, когда без принадлежностей и документов 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 расторжения договора и возмещения убытков.

Статья 583 ГК подробно регламентирует ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Так, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, независимо от того, знал о наличии этих недостатков или нет сам арендодатель во время заключения договора, т.е. независимо от его вины. Однако, арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору (например, он пользовался этим имуществом до заключения договора аренды), либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (явные недостатки).

Арендодатель несет ответственность лишь за те недостатки в имуществе, которые имелись в арендованном имуществе в момент заключения договора аренды.

При обнаружении недостатков в арендованном имуществе арендатор вправе по своему выбору:

* потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, 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.

2. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.), поскольку такое обременение имущества может повлечь серьезные препятствия для использования арендатором арендованного имущества. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 584 ГК).

3. Арендодатель должен предоставить арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок. В случае невыполнения этой обязанности арендатор вправе истребовать от него это имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 582 ГК).

4. Арендодатель обязан за свой счет производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором (п. 1 ст. 587 ГК). ГК не содержит правил, согласно которым можно раскрыть содержание этого термина. Под капитальным ремонтом понимают воспроизводство основных частей (конструктивныхэлементов) арендованного имущества. Без выполнения капитального ремонта становится невозможным использование имущества.

Правило п. 1 ст. 587 ГК является диспозитивным. Договором аренды обязанность производить капитальный ремонт может быть возложена на арендатора. В ряде случаев законодательство возлагает обязанность производить капитальныйремонт на арендатора. Так, на арендатора транспортного средства без экипажа возлагает такую обязанность ст. 615ГК**,** а на арендатора предприятия - ст. 632 ГК.

Срок проведения капитального ремонта должен быть определен в договоре аренды, но если он не определен договоромили вызван неотложной необходимостью, он должен быть произведен в разумный срок.

В договоре может быть предусмотрена обязанность арендодателя предоставить арендатору на время ремонта другое имущество и обязанность арендатора ограничить или приостановить пользование арендованным имуществом.

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

* произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызываемый необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
* потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;
* потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Капитальный ремонт, выполненный арендатором по своему желанию, если ремонт не был предусмотрен договором и не вызывался неотложной необходимостью, не влечет обязанности арендодателя возместить его стоимость.

5. По прекращении договора аренды арендодатель обязан принять от арендатора сданное в аренду имущество и оплатить арендатору стоимость неотделимых без вреда для имущества улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором за счет собственных средств и с согласия арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством (п. 3 ст. 594 ГК).

Отделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 1 ст. 594 ГК).

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя (п. 4 ст. 594 ГК).

**Обязанности арендатора**.

1. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия договором не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 586 ГК). Примером использования имущества не по назначению может быть применение легкового автомобиля для грузовых перевозок.

2. Важнейшая обязанность арендатора - своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату)

Порядок, условия, сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. При отсутствии этих условий, считается, что они таковы, как обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Формы арендной платы установлены п. 2 ст. 585 ГК.Приэтом арендная плата устанавливается за все арендное имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

* определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
* установленной доли полученных в результате использования арендного имущества продукции, плодов или доходов;
* предоставления арендатором определенных услуг;
* передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
* возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Перечень этих форм арендной платы не является исчерпывающим. Стороны могут предусмотреть в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы илииные формы оплаты аренды, например, в виде части прибыли от использования арендного имущества.

Стороны в договоре аренды вправе решить вопрос о возможности изменения размера арендной платы по своему усмотрению. Они могут принять решение о том, что арендная плата не может изменяться, что она может изменяться по одностороннему требованию одной из сторон или иное решение. Но если они по этому вопросу в договоре аренды ничего не предусмотрели, то в соответствии с п. 3 ст. 585 ГК размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (п. 3 ст. 585 ГК).

По соглашению сторон арендная плата может быть пересмотрена в любое время.

Если законодательством не предусмотрено иное, по требованию арендатора размер арендной платы может быть уменьшен на том основании, что в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшилось (п. 4 ст. 585 ГК). Существенным признается такое ухудшение условий пользования имуществом или состояния имущества, при которых арендатор в значительной степени лишается того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора аренды (п. 2 ст. 420 ГК).

Сроки выплаты арендной платы определяются договором аренды по усмотрению сторон.Они могут быть длительными (один раз в год) и довольно короткими (раз в квартал, каждый месяц и т.п.).

Часть 5 ст. 585 ГК предусматривает санкции в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы. Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом он не может требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд. В случае неэффективности попыток получения арендной платы арендодатель вправе потребовать расторжения договора.

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

Поддержание имущества в исправном состоянии означает регулярное техническое обслуживание, систематический осмотр, охрану от возможных повреждений и порчи, устранение повреждений и т.д.

Текущий ремонт в отличие от капитального ремонта не имеет целью воспроизводство основных частей арендного имущества и их замену. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, и сроки его проведения обычно определяются соответствующими правилами эксплуатации.

4. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том же состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ч. 1 ст. 593ГК).

В случае нарушения арендатором обязанности возвратить арендованное имущество либо просрочки его возврата арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, но если указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения (ч. 2, ст. 593ГК**).** Когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором аренды предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (ч. 3 ст. 593 ГК).

**Права арендатора**

Арендатор имеет право с согласия арендодателя передавать арендованное имущество:

* в субаренду;
* передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем);
* в безвозмездное пользование
* передавать арендные права в залог;
* вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Однако, во всех перечисленных случаях ответственным перед арендодателем остается арендатор. Полная передача всех прав и обязанностей арендатора другому лицу имеет место только в случае перенайма.

Из перечисленных случаев передачи прав арендатора чаще других на практике встречается субаренда.

При субаренде сам арендатор выступает в качестве арендодателя, а субарендатор - в качестве арендатора.

Договор субаренды порождает вторичные отношения аренды, производные и зависимые от первичного договора аренды, поэтому договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (ч. 2, п. 2, ст. 586ГК**).** Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК и иными актами законодательства, является ничтожным, ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение аренды влечет прекращение заключенного вместе с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение сним договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (п. 1 ст. 589 ГК).

2. Арендатор имеет право выкупить арендованное имущество. Это право может быть реализовано на основании договора или закона. Причем выкуп имущества возможен как по истечении срока договора, так и до окончания срока его действия, при условии внесения всей обусловленной договором выкупной цены.

3. В соответствии со статьей 592 ГК, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендатор имеет преимущественное право на возобновление арендных отношений на новый срок. Данное право может быть реализовано при наличии трех условий:

* надлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по ранее заключенному договору (т.е. арендатор использовал имущество по назначению, своевременно вносил арендную плату и т.д.);
* готовность арендатора заключить договор на условиях, равных предлагаемым другим претендентам (это может касаться повышения размера арендной платы, обязанности арендатора производить капитальный ремонт и т.д.);
* арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании продолжить арендные отношения в срок, предусмотренный в договоре, а если этот срок не определен в течении разумного срока.

Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок не означает, что договор должен возобновляться на тех же условиях, на которых он был заключен. Они могут быть по соглашению сторон изменены, но не должны быть худшими по сравнению с теми условиями, на которых арендодатель готов был сдать имущество в аренду иному претенденту.

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, либо только возмещения убытков. Такого права арендатор не имеет, если договор аренды с новым арендатором былзаключен на иных условиях, чем те, на которых он отказался заключить договор.

###

### Прекращение договора аренды

Договор аренды прекращается с истечение срока договора либо по истечении предусмотренного п. 2 ст. 581 ГК срока предупреждения. Он прекращается в связи с гибелью предмета аренды и по другим основаниям прекращения обязательств.

Переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения и расторжения договора (п. 1 ст. 588ГК). В таких случаях первоначальный арендодатель подлежит замене новым собственником имущества.

Статья 588 ГК гарантирует защиту прав наследников арендатора. В случае смерти арендатора недвижимого имущества его права переходят к наследнику, если законодательством или договором не предусмотрено иное. Но не получит таких прав гражданин, который отстраняется от наследования как по завещанию, так и по закону по правилам ст. 1038 ГК (недостойный наследник). При наличии нескольких наследников вопрос о том, кому их них переходят права арендатора, решается по согласию между ними, а в случае спора – через суд.

Арендодатель не вправе отказать наследнику недвижимого имущества во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора (например, если арендатор, арендовавший какой-то объект недвижимости, являлся специалистом-реставратором и в качестве арендной платы обязался выполнить определенную работу, которую не способен выполнить его наследник).

В случае ликвидации юридического лица (арендодателя или арендатора) договор аренды прекращается по общим правилам ст. 389 ГК.

2. Договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке досрочно как по требованию арендодателя, так и по требованию арендатора.

**В соответствии со ст. 590 ГК по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда арендатор:**

* пользуется имуществом с существенным 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 законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Этот перечень оснований расторжения договора аренды по требованию арендодателя не является исчерпывающим и может быть дополнен договором.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости им исполнения обязательства в разумный срок.При невыполнении этого требования суд вправе отказать в принятии иска к рассмотрению (п. 2 ст. 422 ГК). Если арендатор, получив такое предупреждение, в разумный срок устранит допущенные им нарушения, требование арендодателя расторгнуть договор не может быть удовлетворено.

Статья 591 ГК содержит перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора. К ним относятся:

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

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

В отличие от ст. 590 ГК ст. 591 ГК не обязывает арендатора при досрочном расторжении договора отправлять арендодателю уведомление о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Он, однако, должен в соответствии с п. 2 ст. 422 ГК предложить арендодателю расторгнуть договор. Он может предъявить иск в суд о расторжении договора лишь после получения отказа арендодателя расторгнуть договор либо неполучения ответа в указанный в предложении или установленный законодательством либо договором срок, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

### Договор проката

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.

**Договор проката** - один из видов договора аренды.

Договор бытового проката - **консенсуальный, возмездный, двухсторонний, публичный.**

Кроме параграфа 2, главы 34 ГК, действуют и специальные акты законодательства, регулирующие отношения, порождаемые договором поката. Это, в частности, «Правила предоставления гражданам во временное владение и пользование (напрокат) предметов культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода», утвержденные Белбытсоюзом от 22.04.1993г[[10]](#footnote-10)1.

Когда арендатором выступает физическое лицо, договорные отношения проката подпадают под действие Закона Республики Беларусь от 19 ноября 1993 г. «О защите прав потребителей»[[11]](#footnote-11)2. Пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28 марта 1996 г. № 3 «О практике рассмотрения дел о защите прав потребителей»[[12]](#footnote-12)3 прямо предусматривает, что названный закон регулирует отношения, вытекающие в числе других договоров и из договора бытового проката.

**Субъекты договора:** в качестве арендодателя выступает специальный субъект, для которого сдача имущества в аренду является постоянной предпринимательской деятельности, то есть это юридической лицо или частный предприниматель без образования юридического лица (например, ателье или пункт проката), причем данный вид деятельности должен быть отражен в учредительных документах. Арендатором, как правило, является гражданин-потребитель, использующий полученное в аренду имущество для потребительских целей. Однако не исключается, что в качестве арендатора может выступать индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, если это прямо предусмотрено договором или вытекает из существа обязательства.

**Предметом договора проката** может быть только движимое имущество, притом только индивидуально-определенная вещь, передаваемая во временное владение и пользование с условием возврата. Как правило, предметом этого договора являются стиральные машины, холодильники и морозильные камеры, телевизоры, радиоаппаратура, электронно-счетные приборы и другая аппаратура, работающая на сухих элементах питания, электронно-вычислительные аппараты, одежда, спортивный инвентарь, музыкальные приборы, легковые автомобили и т.п. Предмет договора проката используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

**Арендная плата по договору проката** устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 1 ст. 601 ГК).

**Срок договора проката** не должен превышать одного года. В случае заключения договора проката на срок более длительный, его срок будет считаться равным одному году.

Правила о возобновлении договора проката на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды к договору проката не применяются (п. 2 ст. 598 ГК). По просьбе арендатора договор проката может быть продлен, но не более чем на оставшийся до истечения года срок.

**Форма договора проката** - письменная (п. 2 ст. 597 ГК). Договор оформляется обязательством-квитанцией установленного образца, которое подписывается сторонами и является письменной формой договора.

Основной обязанностью арендодателя по договору проката является обязанность передать арендатору предмет проката. Предметы проката должны быть в исправном состоянии. Арендодатель 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 (ст. 599 ГК). Аппаратура, работающая на сухих элементах питания (батарейках), выдается укомплектованной этими элементами питания. Если во время проката аппаратуры элементы питания выходят из строя, арендатор заменяет их за свой счет.

Предметы сложно-бытовой техники должны иметь в соответствующих узлах, деталях, агрегатах пломбы, за сохранность которых отвечает арендатор.

В случае обнаружения арендатором недостатков сданного в аренду имущества, препятствующих полностью или частично пользованию им, арендодатель обязан устранить их в 10-дневный срок со дня заявления арендатора о недостатках, если договором проката не установлен более короткий срок. Арендодатель обязан устранить недостатки безвозмездно на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии (п. 1 ст. 600 ГК). Однако в случае, если недостатки арендованного имущества явились результатом нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества (п. 2 ст. 600 ГК).

Обязанностью арендодателя является выполнение капитального и текущего ремонта сданного в аренду имущества по договору проката. При невыполнении этой обязанности плата за прокат за время, в течение которого арендатор не мог пользоваться этим имуществом, не взыскивается (п. 1 ст. 602 ГК).

Арендатор обязан доставить предмет проката на дом и обратно арендодателю за свойсчет**,** а при наличии транспортных средств у арендодателя - оплатить последнему расходы по доставке.

Арендатор обязан пользоваться предметом проката в соответствии с его назначением, соблюдая установленные правила содержания, эксплуатации и ухода за предметом проката. Он не имеет права производить разборку предмета, нарушать установленные пломбы. При отсутствии пломб на возвращаемом предмете проката арендодатель обязан направить арендатора в мастерскую, обслуживающую предметы проката, для проверки технического состояния предмета и апломбирования с оплатой за счет арендатора.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование предметом проката. Взыскание задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса (п. 3 ст. 601 ГК).

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 допускается (п. 2 ст. 602ГК).

Арендатор должен бережно использовать предмет проката и несет ответственность за ущерб, причиненный арендодателю повреждением предмета проката по вине арендатора. Если повреждение может быть устранено путем ремонта, арендатор обязан отремонтировать его за свой счет, а в случае, когда предмет проката приведен в полную негодность, арендатор возмещает арендодателю все причиненные ему убытки (ст. 364 ГК) в соответствии с правилами, установленными ст. 14 ГК (положительный ущерб в имуществе и упущенную выгоду). В этом случае испорченный предмет проката переходит в собственность арендатора.

По окончании срока аренды арендатор обязан возвратить арендодателю предмет проката. Проверка исправности возвращаемого предмета проката производится в присутствии арендатора. О том, что предмет проката возвращен, делается отметка на обязательстве-квитанции, подтверждаемая подписями арендодателя и арендатора. При возврате предмета проката в некомплекте арендатор обязан доукомплектовать его за свой счет. Если доукомплектование невозможно, арендатор отвечает так же, как и за предмет, приведенный в полную негодность.

1. Собрание постановлений Правительства Белорусской ССР. 1991. №17. Ст. 196; № 19-20. Ст. 230: №23. Ст. 295; Собрание постановлений Правительства Республики Беларусь. 1991. № 31. Ст. 379; 1992. №10. Ст. 179; № 18. Ст. 323; № 26. Ст. 489; Собрание указов Президента и постановлений Кабинета Министров Республики Беларусь. 1995. №31. Ст. 177. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. №33. Ст. 473. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. №8-9, ст.103. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1999. №15. Ст. 316. [↑](#footnote-ref-4)
5. «Рэспублiка». 2000. 4 октября. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ведомости Верховного Совета Белорусской ССР. 1991. №1(3). Ст. 1; Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1992. №19. Ст. 302; 1993. №26. Ст. 325; 1994. №6. Ст. 72; 1995. №33. Ст. 431; 1996. №23. Ст. 417; Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1997. №28. Ст. 483; 1999. №5-6. Ст.93. [↑](#footnote-ref-6)
7. Сборник действующих нормативных актов Президента Республики Беларусь. 1994-1997. Минск. 1998. С.299-302; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. №33. 1/291. [↑](#footnote-ref-7)
8. Сборник Указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь. 1998. №2. Ст. 36. 1999. №16. Ст. 449. [↑](#footnote-ref-8)
9. Судовы веснiк. 1994. №2. С. 22-24. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 База НПА «Эталон». [↑](#footnote-ref-10)
11. 2 Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1993. №35. Ст. 447. [↑](#footnote-ref-11)
12. 3 Судовы веснiк. 1996. №2. С. 7-11. [↑](#footnote-ref-12)