**РЕФЕРАТ**

**на тему «Договоры оперативной аренды»**

**1. Предмет договора**

Эта статья должна отражать только сущность заключаемого договора, например:

«Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду два строительных компрессора КСД-150. Арендодатель поставит компрессоры в первой половине июня 1997 года на условиях франко-вагон железнодорожная станция Орел».

При международных договорах аренды в принципе можно применять при поставках базисные условия в трактовке «Инко-термс-90» с оговорками, например, в части перехода рисков случайного повреждения или утраты объекта аренды.

Если стороны не договорились о применении базисных условий поставок в трактовке «Инкотермс-90», то и во внутрироссийском и в международном договоре следует сделать уточнения взаимных обязательств. Например, к приведенному примеру поставки объекта аренды на условиях франко-вагон станция Орел такими уточнениями могут быть следующие:

арендодатель считается выполнившим свои обязательства по поставке после погрузки объектов аренды на железнодорожную платформу, оплаты стоимости транспортировки и страхования груза от транспортных рисков;

арендодатель должен известить быстрой связью арендатора о способе транспортировки, дате погрузки, пункте назначения, количестве мест и весе брутто каждого места;

арендодатель должен отправить с грузом, передать по факсу и выслать почтой арендатору следующие комплекты документов: сертификаты качества объектов аренды, упаковочные листы (если груз упакован), спецификацию, копию страхового полиса, дубликат железнодорожной накладной (или автомобильной накладной при поставке автотранспортом), счета-фактуры с указанием стоимости аренды;

арендатор по получении от железной дороги извещения о прибытии груза должен в установленные сроки оплатить разгрузку оборудования и его вывоз в место хранения или использования.

При краткосрочной аренде (рейтинге) предметы обычно передаются арендаторам со складов, стоянок, гаваней, аэропортов и т.д., т.е. с мест их хранения или непосредственно с пунктов проката. К этому времени арендодатель страхует в свою пользу объект аренды, а при аренде самодвижущихся средств – и самих арендаторов. Здоровье пользователей страхуется, например, при аренде ими легковых автомобилей, легких самолетов, яхт, воздушных шаров, парапланеров, горных лыж и т.д.

При всех видах аренды в договоре должны быть четко сформулированы обязательства арендодателя по передаче объекта арендатору и обязательства арендатора по возврату объекта аренды, с указанием, как и какими документами фиксируются даты передачи и возврата.

Если передача объекта арендатору происходит не немедленно, то в договоре указывается срок, когда арендодатель обязан передать арендатору или арендатор принять в аренду объект, и в каких документах фиксируется эта дата.

Действующие нормы указывают на обязанность грузополучателей осмотреть товар в возможно короткие сроки. Договоры могут предусматривать обязательства грузополучателей составлять с привлечением незаинтересованной стороны акта обнаружения дефектов только в случаях их действительного наличия в поставленном товаре.

Так же как и в контрактах купли-продажи, при передаче в аренду сложного оборудования в этой статье может быть сделана ссылка на спецификацию и технические требования, содержащиеся в приложении к договору.

**2. Срок аренды**

Этот пункт может быть сформулирован следующим образом: «Срок аренды по настоящему договору установлен 1 год. Отсчет срока аренды начинается с даты выполнения Арендодателем своих обязательств по поставке объекта. Окончанием срока аренды будет считаться дата отправки Арендатором объекта Арендодателю».

Если в договоре срок аренды не установлен, то арендатор имеет право досрочно прекратить действие договора, заблаговременно (обычно не менее чем за 30 дней) предупредив арендодателя о своем намерении. Когда договором не определен срок его действия, то обычно для стабилизации отношений сторон устанавливается срок моратория, в течение которого арендатор не имеет право расторгнуть договор, если арендодатель выполнил все свои обязательства по поставке объекта аренды.

Арендатор имеет преимущественное по отношению к другим претендентам и при равных с ними коммерческих условиях право продления срока договора или выкупа объекта аренды на согласованных с арендодателем условиях. О таких намерениях арендатор должен известить арендодателя не менее чем за 30 дней до окончания срока арендного договора или запрашиваемой даты выкупа.

**3. Страхование**

Арендодатель как собственник объекта обычно осуществляет в свою пользу следующие виды страхования:

транспортное страхование, если в обязанности арендодателя входит поставка объекта аренды в указанное арендатором место;

страхование от рисков повреждения или утраты объекта аренды в период нахождения его во владении и пользовании арендатором, включая, если необходимо, военные риски;

страхование от претензий третьих лиц, которые могут возникнуть в связи с использованием объекта арендатором.

Исключением по двум последним видам страхования могут быть договоры об аренде транспортных средств без экипажей, при заключении которых может быть предусмотрена обязанность страхования арендатором;

риски неплатежеспособности арендатора и невыполнения им обязательств по возврату объекта аренды;

транспортное страхование, если договор предусматривает обязанность арендатора доставить при возврате объект аренды в определенное место.

Поскольку в действующем законодательстве не установлено жестких требований по обязанностям страхования какой-либо из сторон, они обычно оговаривают свои обязательства в договорах. Если какое-либо страхование поручается осуществить арендатору, то устанавливаются сроки, размеры страховой суммы и указывается его обязанность получить от арендодателя одобрение выбранной страховой компании.

Для обеих сторон обычно выгоднее, когда страхование осуществляет сам арендодатель, который как постоянный страхователь может получить от страховых компаний более благоприятные условия или страховать по более выгодным генеральным полисам. При получении страхового возмещения за повреждение объекта арендодатель сможет принять более обоснованное решение: ремонтировать ли поврежденный объект или заменить его новым.

Арендодатель, страхующий риски в свою пользу, определяет их перечень и суммы страхования исходя из необходимости быть конкурентоспособным на рынке и обеспечить свои коммерческие интересы.

договор аренда страхование гарантия

**4. Гарантии платежей и возврата объектов аренды**

Проблемы гарантий платежей и возврата объектов аренды арендодателям достаточно успешно решаются в странах с цивилизованной экономикой и развитой судебной системой. В конце 90-х гг. в России и других странах СНГ эти проблемы решались с большим трудом.

Проблемы неплатежей могут возникать в связи со следующими основными обстоятельствами. Неплатежеспособность арендатора может возникать по его собственной вине (например, при неграмотном ведении дела) или по внешним причинам, вызванным неплатежами покупателей продукции, необязательностью поставщиков, резким повышением цен, крахом банка, где сосредоточены свободные средства арендатора, непредвиденным ужесточением налоговой и таможенной политики и т.д. Проблема невозврата объектов аренды в связи с расторжением арендодателями договоров из-за существенных нарушений их условий арендаторами или по окончании сроков аренды в большинстве случаев связана с непорядочностью арендаторов, пользующихся медлительностью судопроизводства и практическим бессилием органов, обеспечивающих принудительное исполнение судебных решений.

В связи с проблемами невозврата объектов аренды следует обратить внимание на фактор движимости сдаваемого в аренду имущества. При прочих равных условиях более просто решаются вопросы возврата транспортных средств, самоходных и прицепных машин и механизмов, а также иного имущества, которое не жестко скреплено с землей или зданиями и его физический возврат арендодателю не связан с демонтажом, разборкой и транспортировкой, затраты на которые часто сопоставимы с возвратной остаточной стоимостью самого объекта аренды.

В связи с понятием остаточной стоимости необходимо дать пояснения. Остаточная стоимость объекта аренды может иметь несколько определений, различающихся по экономическому содержанию:

балансовая остаточная стоимость объекта аренды, представляющая не амортизированную арендодателем часть его стоимости;

возвратная остаточная стоимость объекта аренды, представляющая часть стоимости аренды, не покрытой арендными платежами, в связи с перерывом в оперативной аренде или вследствие окончания очередного договора, или в связи с его вынужденным расторжением арендодателем из-за существенных нарушений обязательств арендатором.

Арендодателя, в первую очередь, интересует гарантирование своевременности арендных платежей, и при перерывах в оперативной аренде – физический возврат объекта, либо гарантирование получения его возвратной остаточной стоимости. Поэтому арендодатели должны придерживаться правила: не сдавать в оперативную аренду объекты, стоимость физического возврата которых сопоставима с их возвратной остаточной стоимостью, а также легко перемещаемые объекты, сдача в пользование которых другим арендаторам или реализация на рынке неперспективна из-за их индивидуальных технических особенностей.

Вместе с тем следует иметь в виду, что в оперативную аренду можно с успехом сдавать и недвижимость, но только не ту, которая физически поставляется арендатору, а ту, для использования которой приходит сам арендатор. Такими объектами могут быть земля, жилые дома, сельскохозяйственные постройки, здания и сооружения, мелкие и крупные промышленные объекты. Наиболее распространенным способом обеспечения арендных платежей и возврата арендодателю объекта аренды является предоставление финансовых гарантий. В практике используется несколько их видов.

Банковские гарантии – это предоставляемые арендаторами письма банков, гарантирующие выплату арендной платы и возврат объекта аренды после окончания ее срока или в случае досрочного расторжения арендного договора по вине арендатора. Такие гарантии должны отвечать следующим требованиям:

гарантия должна быть выдана достаточно солидным банком;

действие гарантии не должно быть ограничено календарным сроком, она должна действовать «до исполнения арендатором своих обязательств»;

сумма гарантии согласовывается сторонами и указывается в договоре, причем арендодатель должен настаивать на сумме, с одной стороны, обеспечивающей его интересы, а с другой – не слишком снижающей его конкурентоспособность на арендном рынке. Практика показывает, что средняя сумма такой гарантии может быть не выше 30% от стоимости аренды, но не ниже возвратной остаточной стоимости объекта при недостаточном знании деловых качеств арендатора;

гарантия должна быть безотзывной и безусловной.

Денежные депозиты в качестве гарантии платежей применяются крайне редко и в основном в тех случаях, когда арендатор не однократными задержками платежей дал арендодателю основание усомниться в его платежеспособности. Тогда арендодатель может потребовать либо немедленного возврата объекта, либо внесения в банк блокированного депозита на полную стоимость оставшихся платежей и расходов на возврат имущества.

Резервный безотзывный аккредитив – письмо банка, в котором он принял на себя обязательство выплатить арендодателю указанную в нем сумму против получения от арендодателя извещения, что арендатор не выполнил в срок договорные обязательства. Требования к резервному аккредитиву те же, что и к банковской гарантии. Резервный аккредитив не может быть бессрочным, и срок его действия должен с запасом не более одного месяца перекрывать срок окончания аренды. Однако поскольку стоимость резервного аккредитива пропорциональна не только его сумме, но и длительности действия, его целесообразно использовать при сдаче имущества в краткосрочную оперативную аренду.

Простые и переводные векселя – письменные обязательства векселедателя платить векселедержателю указанную в векселе сумму в указанном месте и в указанный в векселе срок. Простые или переводные векселя могут быть выписаны на каждый арендный платеж. Вексель является удобным платежным инструментом. С целью взаимных расчетов он может передаваться от одного векселедержателя другому путем нанесения на нем передаточных надписей (индоссаментов), причем первый векселедержатель и все промежуточные векселедержатели отвечают перед последним векселедержателем солидарно. Наиболее надежными являются векселя, выпущенные или авалированные (гарантированные) солидным банком. Арендодатель как векселедержатель может продать векселя любому заинтересованному банку с определенной скидкой, но немедленно получить в свое распоряжение дополнительные оборотные средства, т.е. совершить форфейтинговую операцию.

В качестве гарантий платежей и возврата объектов аренды могут использоваться векселя солидных коммерческих банков, выдаваемые под залог имущества арендаторов.

Если арендные операции осуществляются с арендаторами, в развитии производства которых заинтересовано правительство Российской Федерации или субъекты Федерации, то авалистами гарантий может быть Министерство финансов РФ и администрация соответствующих регионов.

Кроме вышеизложенных видов финансовых гарантий на практике применяются различные виды поручительств солидных экономически устойчивых компаний, а также различные схемы взаимных зачетов обязательств.

Гарантия залогом. Одним из самых доступных и эффективных способов гарантирования платежей и возврата сданных в аренду объектов является залог принадлежащего арендатору имущества. Залоговые отношения в Российской Федерации регулируются ст. 334–358 ГК РФ.

По договору залога арендодатель (залогодержатель) в случае неисполнения арендатором (залогодателем) своих обязательств имеет преимущественное право получить установленное в договоре возмещение из стоимости заложенного залогодателем имущества. Право залога может возникнуть для обеспечения выполнения обязательств по договорам купли-продажи, банковской ссуды, займа и аренды. Залогодателем может быть и третье лицо.

Предметом залога может быть любое принадлежащее залогодателю (арендатору) имущество. Будущий залогодержатель (арендодатель) до подписания договора должен убедиться в возможности физического и стоимостного выделения предлагаемого к залогу имущества и оценить его ликвидность, т.е. возможность его продажи с целью получения денежного возмещения. Следует иметь в виду, что в ст. 336 ГК РФ указываются виды имущества, которые не могут быть предметом залога.

Если заложенное имущество окажется поврежденным или утраченным, то залогодержатель имеет преимущественное право перед другими кредиторами на получение денежного возмещения из страховой суммы. Если иное не предусмотрено договором, включая договор аренды, залогодержатель может получить возмещение убытков, понесенных к моменту удовлетворения взыскания, в том числе арендной платы, процентов, неустойки, а также судебных и других расходов, вызванных неисполнением обязательств залогодателем.

Государственные и муниципальные предприятия могут закладывать имущество, переданное им на правах хозяйственного ведения, а полученное на правах оперативного управления – только с разрешения собственника.

Если предметом залога являются земля, предприятия, здания, сооружения, квартиры и другое недвижимое имущество, такой залог называется ипотека.

Ипотека зданий и сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся, либо договором должна быть определена часть участка, необходимая для их функционирования. Предметом залога может быть право аренды участка, на котором размещены отданные в залог здания, сооружения и предприятия. С другой стороны, если иное не предусмотрено договором ипотеки земельного участка, право залога на находящиеся на нем здания и сооружения не распространяется.

Предметами залога могут также быть следующие виды имущества и права требования:

принадлежащие залогодателю акции других компаний, а также право получения дивидендов;

принадлежащие залогодателю облигации государственных и муниципальных займов;

находящиеся в обороте и переработке товары залогодателя. При этом в договоре не обязательно давать спецификацию товаров, а можно ограничиться только их перечнем по родовому признаку, например зерно, кожа, обувь, автомашины, электроэнергия и т.д. Более того, в договоре может быть указано право залогодателя заменять товары на ту же стоимость, например обувь на кожу. Следует иметь в виду, что при переходе права собственности на такие товары к другому лицу они уходят из залога, но их место могут занять другие, перечисленные в договоре товары, но на сумму не ниже неисполненной части обеспеченного залогом обязательства;

принадлежащая залогодателю интеллектуальная собственность: патенты, ноу-хау, промышленные образцы, модели, товарные знаки, а также права, связанные с использованием интеллектуальной собственности, т.е. права получения паушальных сумм или роялти по лицензионным договорам;

принадлежащие залогодателю права на получение арендных платежей за имущество, сданное в оперативную аренду или лизинг;

принадлежащее залогодателю право на получение выручки от продажи товаров;

имущество и права, которые залогодатель приобретет в будущем.

Залог с физической передачей имущества залогодержателю называется закладом. Предметом заклада могут быть вещи, ценные бумаги (акции, облигации, векселя, чеки, депозитные сертификаты), а также товарораспорядительная документация (коносаменты, железнодорожные, автомобильные и авиационные накладные).

Договор о залоге заключается в письменной форме и входит неотъемлемой частью в договор аренды в виде приложения или дополнения.

В договоре залога должны быть определены следующие положения:

вид залога;

существо и размер обеспечиваемого залогом требования (арендной платы, возврата имущества);

сроки исполнения обеспечиваемых обязательств, состав и стоимость заложенного имущества или заложенных прав;

указание, где находится переданное в залог имущество, чтобы залогодержатель мог проверить его наличие и состояние;

указание, какое событие является основанием требования взыскания залога для залогодержателя.

В зависимости от договоренности сторон договор залога может содержать другие условия, в том числе:

право залогодателя пользоваться, отчуждать, сдавать в аренду, перезакладывать или иным способом распоряжаться заложенным имуществом, если иное не предусмотрено договором или не запрещено законом для этого вида имущества;

обязательство залогодателя вести журнал учета своих действий по распоряжению заложенным имуществом (продажа, перезаклад, сдача в аренду, дарение и т.д.);

право залогодержателя пользоваться заложенным имуществом для извлечения собственной пользы, если договором не предусмотрено иное.

Если договором предусмотрено, что имущество остается в пользовании залогодателя, то в его текст должны быть включены следующие дополнения:

обязательство залогодателя страховать имущество в пользу залогодержателя на случаи его порчи или утраты, а также от возможной национализации, конфискации, ликвидации, банкротства;

обязательство залогодателя сохранять имущество путем бережного к нему отношения, осуществления технического обслуживания и ремонтов. На тот случай, если в ходе проверки залогодержатель увидит, что это условие не выполняется, он должен иметь право обратиться с взысканием на это имущество раньше, чем появятся для этого другие основания.

Требования залогодержателя удовлетворяются по решению суда или без суда по соглашению сторон, заверенному нотариусом после возникновения оснований для взыскания. Если договор предусматривает передачу предмета залога залогодержателю, то в том же договоре может быть установлен не противоречащий действующему законодательству порядок взыскания.

Требования залогодержателя удовлетворяются в деньгах, вырученных от продажи заложенного имущества с публичных торгов, причем минимальная цена имущества может быть определена судом или соглашением сторон. Если торги не состоялись, то залогодержатель может, по согласованию с залогодателем, сам приобрести имущество по цене не более чем на 10% ниже минимальной цены.

Если вырученная от продажи сумма не покрывает убытков и расходов залогодержателя, то взыскание может быть обращено на другое имущество залогодателя. Если вырученная сумма превышает убытки и расходы залогодержателя, то разница оставляется залогодателю.

Если предметом взыскания являются здания, сооружения и предприятия, то договор может предусматривать, что к залогодержателю переходит право собственности на указанное имущество или право полного хозяйственного ведения, причем во втором случае залогодатель должен до подписания договора получить на такую сделку письменное согласие собственника. В условиях договора о залоге могут быть перечислены активы, не входящие в предмет залога.

В том случае, если заложенное предприятие оказывается неплатежеспособным, то залогодержателем могут быть назначены управляющие или введены его представители в члены наблюдательного совета. Если участие залогодержателя в управлении не даст положительного эффекта, то он может продать с аукциона все предприятие или необходимую для покрытия убытков часть его имущества.

Всегда надо иметь в виду, что неотделяемая часть имущества не может быть предметом залога.

С целью защиты своих интересов залогодержатель может предусмотреть в договоре:

перевод на себя залогового права до момента погашения задолженности залогодателем, (например, дополучение выручки от продажи лицензии на заложенное изобретение или принятие на себя реализации заложенной продукции и т.п.);

принять на себя судебную защиту права залогодателя по отношению к третьим лицам, (например, защиту прав залогодателя на его патент);

в случае нарушения государственными органами прав участников залога взыскивать понесенные убытки с этих органов через суд;

если договором предусмотрена передача заложенного имущества залогодержателю, он сам вправе истребовать его из владения залогодателем или третьим лицом.

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме. Договор об ипотеке и залоге движимого имущества подлежит нотариальному удостоверению. Договор о залоге или ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.

Залогодержатель имеет право требовать досрочного выполнения обязательств по договору залога в следующих случаях: если предмет залога выбыл из владения залогодателя; если залогодатель нарушил правила замены предмета залога; если предмет залога утрачен; если залогодатель нарушил запрет о сдаче предмета в последующий залог; если залогодатель нарушил свои обязательства по страхованию и обеспечению сохранности заложенного имущества, а также установленные договором права по распоряжению имуществом.

Залог прекращается при прекращении обеспеченного залогом обязательства, при грубом нарушении обязательств залогодеражателем, при утрате предмета залога, после продажи предмета залога с торгов, а также в том случае, когда в течение месяца после несостоявшихся торгов залогодержатель в нарушение договора не оставил за собой предмет залога и не заменил его другим равноценным имуществом.

При составлении и согласовании договора залога следует руководствоваться ГК РФ.

В момент написания учебника в отношении ипотеки действовал Указ Президента РФ от 26 февраля 1996 г. Проект закона об ипотеке уже более года находился на рассмотрении в Государственной Думе.

**5. Обязательства и права арендодателя**

Арендодатель по договорам аренды обычно принимает на себя следующие обязательства:

поставить объект аренды арендатору на согласованных с ним базисных условиях и в согласованный срок;

обеспечить соответствие технических характеристик и качества объекта аренды техническим требованиям договора;

предоставить арендатору всю необходимую документацию и инструкции по эксплуатации объекта аренды;

проводить за свой счет периодическое техническое обслуживание объекта аренды на месте его эксплуатации или в специальных пунктах обслуживания, если иное не предусмотрено договором. В договорах должно быть указано, кто (арендатор или арендодатель) и за чей счет обязан застраховать и доставить предмет аренды для технического обслуживания, а затем вернуть его на место эксплуатации;

в случае обнаружения дефекта в переданном арендатору объекте арендодатель обязан за свой счет в разумный срок заменить или отремонтировать объект либо возместить арендатору расходы на его ремонт;

в случае не подлежащего ремонту повреждения или утраты застрахованного в пользу арендодателя объекта аренды арендодатель обязан за свой счет поставить арендатору новый объект аренды;

договором может быть предусмотрена обязанность арендодателя направлять в первую очередь арендатору предложения на сдачу в аренду более совершенных аналогичных объектов аренды. В случае, если арендатор заинтересуется таким предложением, действие договора на аренду прежнего объекта аренды по соглашению сторон может быть прекращено и заключен новый договор на аренду более совершенного объекта. При этом стороны договариваются об условиях возврата и поставки нового предмета аренды с разделением затрат и уточнением перехода рисков;

осуществлять за свой счет капитальный ремонт объекта аренды в сроки, установленные в договоре или в прилагаемой к нему инструкции по эксплуатации, если иное не предусмотрено договором;

не передавать в аренду объект, если другое лицо имеет на него имущественные права, а в случае передачи – нести за это перед арендатором ответственность.

Арендодатель по договорам аренды должен иметь право:

требовать своевременной выплаты арендатором арендных платежей;

знакомиться с состоянием и условиями использования объекта аренды без всякого препятствия со стороны арендатора. В тех случаях, когда арендодатель обнаружит, что объект аренды эксплуатируется с грубыми нарушениями норм и правил эксплуатации, ведущими к его ускоренному физическому износу, он имеет право потребовать досрочного прекращения арендного договора или немедленной выплаты арендатором всей оставшейся суммы арендных платежей;

выяснять финансовое положение арендатора любыми доступными ему способами, а в тех случаях, когда он сомневается в платежеспособности арендатора, потребовать немедленной выплаты оставшейся суммы арендных платежей или расторжения договора аренды. При этом арендодателю следует учитывать, что в случае несогласия арендатора с его требованиями, этот вопрос будет рассматриваться в суде и ему (арендодателю) предстоит доказывать обоснованность своей позиции;

требовать досрочного расторжения договора при существенных нарушениях арендатором своих обязательств, в том числе: использовании арендатором имущества не по назначению или с существенными нарушениями договора, существенном ухудшении имущества, неуплате в срок более двух раз подряд арендных платежей, несвоевременном выполнении арендатором обязательств по обслуживанию и ремонту объекта;

поставить арендатору другой, аналогичный, но более совершенный и качественный объект, если арендатор отказывается от поставленного объекта по причинам его несоответствия договору и требует его расторжения;

потребовать выплаты, как минимум, процентов за кредит на срок опоздания в платежах, а также предъявить понесенные убытки, если арендатор опаздывает с выплатой арендных платежей.

**7. Обязательства и права арендатора**

Арендатор по договорам аренды обычно принимает на себя следующие обязательства:

бережно пользоваться арендованным имуществом и поддерживать его в исправном состоянии;

осуществлять арендные платежи в установленных в договоре размерах и в предусмотренные сроки;

не перезакладывать и не отчуждать любым способом объект аренды без письменного согласия арендодателя;

осуществлять, если на него возложено договором, техническое обслуживание и капитальные ремонты объекта аренды в соответствии с условиями договора и инструкциями, содержащимися в приложениях к договору;

вернуть арендодателю имущество после прекращения договора аренды в том же состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Арендатор по договорам аренды должен иметь право:

требовать передачи объекта аренды в установленные договором сроки;

в случае опозданий со стороны арендодателя в передаче имущества в аренду в установленные договором сроки или при поставках некачественного имущества предъявлять арендодателю претензии с требованием возмещения убытков или уплаты установленных договором неустоек, а также приостановить арендные платежи;

при неисполнении арендодателем предусмотренных договором обязательств по капитальному ремонту выполнить его за свой счет с отнесением понесенных расходов на арендодателя путем уменьшения или отнесения арендных платежей;

сдавать объект аренды в субаренду третьим лицам только с письменного согласия арендодателя и только в пределах срока аренды по настоящему договору, если иное не предусмотрено договором или законом;

требовать досрочного расторжения арендного договора, если арендодатель допускает существенное нарушение своих обязательств, в том числе: не представляет арендатору объект аренды в предусмотренные договором сроки; не выполняет капитальные ремонты в установленные договором сроки; переданное арендодателем имущество имеет недостатки, не позволяющие его использовать по назначению, или оказалось непригодным для использования в силу не зависящих от арендатора обстоятельств;

производить с согласия арендодателя и за свой счет улучшения арендованного имущества, которые становятся собственностью арендатора и могут быть им забраны после прекращения договора. Если такие улучшения неотделимы от арендованного имущества без нанесения ему существенного вреда, то арендатор имеет право на возмещение их стоимости арендодателем. Стоимость улучшений, сделанных арендатором без согласия арендодателя или за счет амортизационных отчислений, возмещению не подлежит;

если иное не предусмотрено договором или законом, иметь преимущественное право на продление договора аренды на новый срок, о чем он должен известить арендодателя не позже чем за 30 дней (или в иной согласованный договором срок) до окончания договора аренды;

требовать от арендодателя возмещения убытков, если арендодатель, отказавший ему в продлении договора, в течение года сдал в аренду тот же объект другому лицу;

требовать от арендодателя предоставления гарантий производительности или экономичности полученного в аренду оборудования, предусматривая право на удержания неустоек из арендных платежей.

**8. Переход права собственности**

Переход права собственности с арендодателя на арендатора может произойти при следующих обстоятельствах:

если такой переход предусмотрен арендным договором, по истечении срока аренды и выплаты арендатором всей суммы арендных платежей;

если арендатор с согласия арендодателя уплачивает ему установленную договором выкупную цену до истечения договорного срока аренды.

Условие выкупа предмета аренды может быть предусмотрено в дополнительном соглашении к арендному договору.

**9. Порядок предъявления претензий. Санкции**

Любая из сторон договора имеет право предъявить другой стороне претензию, связанную с нарушением ею своих договорных обязательств.

Все претензии должны оформляться в письменной форме, содержать краткое изложение существа нарушенных обязательств, предложения по способам их устранения, а также требования по выплате неустоек или возмещению понесенных убытков. В тех случаях, когда претензии связаны с поставкой арендодателем дефектных или некомплектных объектов аренды, к претензии необходимо прилагать акты обнаружения дефектов или некомплектности, подписанные арендатором и представителем незаинтересованной стороны.

Если одна из сторон договора нарушила принятые на себя обязательства, то потерпевшая сторона имеет, кроме права требования устранения нарушений, право взыскания с виновной стороны понесенных убытков или уплаты предусмотренных договором неустоек (штрафных санкций).

В том случае, когда арендодатель задерживает передачу объекта аренды арендатору в сроки, установленные договором, или в поставленном объекте обнаружены дефекты, которые препятствуют началу нормальной его эксплуатации, арендатор имеет право взыскать с арендодателя понесенные в связи с этим убытки за весь период опоздания в поставке и / или за время, которое потребовалось сторонам на устранение выявленных дефектов. Тем же правом обладает арендодатель, если арендатор задерживает возврат объекта аренды после окончания срока арендного договора или досрочного его прекращения по согласию сторон или решению суда.

Право взыскания понесенных убытков можно предусматривать в договоре в тех случаях, когда стороны оговорили в договоре способы подсчета убытков. Если такой договоренности достичь не удалось, то лучше предусмотреть в договоре право потерпевшей стороны вначале взыскивать неустойки и только тогда, когда их сумма превысит определенную величину (обычно 8% от расчетной стоимости аренды), предъявлять к возмещению доказанные убытки.

В Случае опоздания арендодателя в поставке объекта аренды арендатор имеет право начислять неустойки к расчетной стоимости аренды, а в случае опоздания арендатора с возвратом объекта аренды неустойку начисляет арендодатель с его остаточной стоимости, величина которой указывается им в договоре или определяется как рыночная цена объекта с учетом его фактического физического или морального износа. В любом случае размер неустойки не должен быть ниже суммы арендных ставок за период задержки возврата.

На тот случай, когда у арендатора появится право взыскания с арендодателя неустоек или убытков, в договоре следует предусмотреть либо бесспорное право арендатора уменьшать арендные платежи на соответствующие суммы неустоек и / или убытков, либо оговаривать, что такие взыскания будут осуществляться отдельными расчетами в бесспорном порядке или по решению суда. На тот случай, когда опоздание в передаче объекта арендатору достигнет таких сроков, что для него теряется смысл ожидать дальнейшей поставки, в договоре следует предусмотреть право арендатора потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Нормы и способы начисления неустоек (штрафных санкций), а также предъявления убытков аналогичны тем, которые применяются в контрактах купли-продажи.

**10. Порядок изменения договоров аренды**

Любое изменение условий договоров аренды, включая их продление или досрочное расторжение, может быть сделано только по взаимному согласию сторон. Если одна из сторон не согласна с изменением условий договора, то оно может быть сделано только по решению арбитражного суда, а при международных арендных договорах – только по решениям, вынесенным предусмотренным в договоре международным арбитражным судом. Конкретные причины, дающие основания сторонам требовать изменения договора, перечислены в разделах, излагающих права арендодателей и арендаторов.

Переход права собственности на объект аренды к другому арендодателю не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Договоры аренды, кроме вышеизложенных, могут содержать следующие разделы:

упаковка и маркировка;

извещения о выполнении обязательств;

проверка качества;

форс-мажорные обстоятельства;

арбитражные разбирательства споров;

реквизиты договоров.

**Список литературы**

1. Волынец-Русеет Э.Я. Внутренняя и внешняя торговля изобретениями и ноу-хау по лицензионным договорам. М: Интерак, 2007.
2. Герчикова И.Я. Международное коммерческое дело. М.: ЮНИТИ, 2008.
3. Покровская В.В. Международные коммерческие операции и их регламентация. М.: ИНФРА-М, 2008.
4. Предприятие на внешних рынках: Внешнеторговое дело: Учебник / Подред. СИ. Долгова и Н.Н. Кретова. М.: Издательство БЕК, 2007.
5. Савинов Ю.А. Как продать ваш товар на внешнем рынке. М., 2006.
6. Синецкий Б.И. Внешнеэкономические операции: организация и техника. М., 2009.