**Общие положения договора аренды**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Понятие договора аренды, его виды, стороны договора. Условия договора

2. Права и обязанности сторон договора

3. Заключение и изменение договора

4. Прекращение договора. Ответственность сторон

Список использованных источников

**1. Понятие договора аренды, его виды, стороны договора. Условия договора**

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 577 ГК).

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

Выделяют следующие виды аренды:

1. прокат;

2. аренда транспортных средств:

2.1. с экипажем;

2.2. без экипажа;

3. аренда зданий и сооружений

4. аренду жилых помещений (найм);

5. финансовая аренда (лизинг).

По каждому из видов договорв имеются специальные акты законодательства, поэтому сначалва применяются правила специальных актов законодательства, а затем правила соответствующего параграфа главы 34 ГК «Аренда» и только потом – правила параграфа 1 главы 34 ГК «Общие положения об аренде».

Стороны договора – арендодатель и арендатор. По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица.

Арендодатель – это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 579 ГК).

Арендатор – это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон не предъявляет.

Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование.

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, т.е. извлечение из вещи ее полезных свойств без изменения субстанции вещи, в т.ч. приобретение плодов и доходов. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (п. 2 ст. 577 ГК).

Предмет договора – любая непотребляемая вещь, поскольку она не теряет своих натуральных свойств в процессе использования.

Состав, стоимость передаваемого в аренду имущества, порядок его передачи являются существенными условиями для договора аренды (п. 1 ст. 8 Закона Республики Беларусь "Об аренде"). Однозначный ответ на вопрос о том, какие именно данные об объекте аренды должны быть указаны при заключении договора аренды имущественных комплексов, зданий, сооружений действующее законодательство, в частности п. 3 ст. 578 ГК, не дает.

Предмет договора является существенным условием договора и должен удовлетворять требованию достаточности. Достаточность сведений об объекте является оценочной категорией и определяется судом в каждом конкретном случае, исходя из обстоятельств дела. Если суд придет к выводу об отсутствии (недостаточности) таких данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным. Поскольку это условие законом определено как существенное, договор при таких обстоятельствах считается не заключенным.

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.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Для различных видов договоров аренды добавляются другие существенные условия.

Форма договора аренды определяется по правилам ст. 580 ГК.

Договор аренды на срок более года, а также если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (п.1 ст. 580 ГК).

Согласно общему правилу, установленному в ст. 580 ГК, любой договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Поэтому очень важно определить, какой договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а какой нет.

В соответствии с п. 2 ст. 622 ГК договор аренды здания, сооружения, заключенный на срок не менее одного года подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, а договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды и считается заключенным только с момента такой регистрации (ст. 629 ГК). Если договор заключен на срок менее одного года, такой договор не требует государственной регистрации. Порядок государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества регулируется специальными нормативными правовыми актами.

Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 595 ГК), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества (ст. 580 ГК).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (ст. 581 ГК).

**2. Права и обязанности сторон договора**

***Обязанности арендодателя (ст. 582, 587 ГК):***

1. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

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, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 369 ГК и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

– потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, 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.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

3. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

4. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

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

– произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

– потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

– потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

***Обязанности арендатора (ст. 585, 586, 587 ГК):***

1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Арендная плата устанавливается за все арендуемое 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 арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

– предоставления арендатором определенных услуг;

– передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

– возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

В соответствии с нормами гл. 34 ГК условие о размере арендной платы является существенным для договора аренды зданий и сооружений. Согласно ст. 625 ГК при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Правила параграфа 4 "Аренда зданий и сооружений" гл. 34 ГК применяются к аренде нежилых помещений. Исходя из этого, условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды нежилого помещения.

Величина арендной платы должна быть обоснована экономическими расчетами. Положением, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 30.09.2002 N 495 (ред. от 29.01.2007) установлены базовые ставки арендной платы за помещения в зданиях и сооружениях, которые, во-первых, находятся в государственной собственности, и, во-вторых, являются общественными, административными или переоборудованными производственными.

2. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В соответствии со ст. 589 ГК, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК и иными актами законодательства, является ничтожным, ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

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

**3. Заключение и изменение договора**

Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. В соответствии со ст. 402 ГК договор аренды считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно п. 2 ст. 392 ГК, если после заключения договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем действовавшие при заключении договора, условия договора должны быть приведены в соответствие с законодательством.

Соглашение сторон об изменении договора аренды, подлежащего государственной регистрации, являясь его неотъемлемой частью, также подлежит регистрации.

Согласно ст. 592 ГК если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

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 аренды, либо только возмещения таких убытков.

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 (ст. 592 ГК).

**4. Прекращение договора. Ответственность сторон**

Прекращение договора аренды (в т.ч. его досрочное расторжение) производится по общим основаниям, предусмотренными ГК, с учетом правил ст.ст. 589 - 593 ГК.

Ст. 590 ГК содержит перечень случаев, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя (самостоятельно).

Договором аренды могут быть предусмотрены и другие основания его досрочного расторжения по требованию арендодателя (ч. 2 ст. 590 ГК). Однако следует иметь в виду, что указанный в ст. 590 ГК перечень оснований не может быть сокращен по соглашению сторон.

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды и права арендатора не затрагивает.

В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. При рассмотрении спора суд может досрочно расторгнуть договор аренды на основании п.п. 3 ч. 1 ст. 590 ГК как при невнесении арендной платы в полном размере, так и в части ;

4) 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.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 420 ГК.

Согласно ч. 3 ст. 590 ГК требованию арендодателя о расторжении договора должно предшествовать обязательное письменное предупреждение арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Тем самым закон предоставил арендатору возможность в разумный срок устранить допущенные нарушения договора.

При исполнении арендатором обязательства не в разумный срок, а также в момент рассмотрения спора хозяйственным судом имеются все основания для расторжения договора на основании ст. 590 ГК.

Согласно п.п. 3 ч. 1 ст. 590 ГК договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Если требование о досрочном расторжении договора аренды заявлено на основании ст. 590 ГК, применяется специальная норма о порядке расторжения договора, содержащаяся в ч. 3 данной статьи, которая не противоречит общей норме п. 2 ст. 422 ГК. Это означает, что требование о досрочном расторжении договора аренды может быть предъявлено арендодателем в суд после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства в разумный срок. Если такая попытка урегулировать отношения с арендатором не предпринята, имеет место несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора.

Ст. 591 ГК, в отличие от ст. 590 ГК, не обязывает арендатора направлять арендодателю письменное предупреждение с предложением исполнить обязательство или устранить нарушение в разумный срок, и в данном случае применяется общая норма п. 2 ст. 422 ГК, в соответствии с которой до обращения в суд арендатор должен направить арендодателю предложение расторгнуть договор и может предъявить соответствующий иск лишь в случае отказа от этого предложения либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В том случае, если срок договора истекает, и арендодатель намерен не возобновлять договорные отношения с арендатором, он обязан письменно уведомить арендатора о прекращении договора. При отсутствии доказательств такого уведомления договор считается возобновленным на неопределенный срок.

Согласно п. 5 ст. 423 ГК, если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

Нарушение арендодателем условий договора, повлекшее его расторжение, дает арендатору право требовать возмещения причиненных убытков, но не освобождает его от обязанности по внесению арендных платежей.

В соответствии с п. 1 ст. 365 ГК, если законодательством или договором не установлено иное, действует общее правило о том, что убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой. Взыскание убытков в полной сумме сверх неустойки допускается лишь в том случае, если это предусмотрено законодательством или договором.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) 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 соответствии с п. 2 ст. 420 ГК.

Ч. 3 ст. 590 ГК определено, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Если такая попытка урегулировать отношения с арендатором не предпринята, имеет место несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора.

Ст. 591 ГК, в отличие от ст. 590 ГК, не обязывает арендатора направлять арендодателю предупреждение о необходимости исполнения обязательства. Поэтому в данном случае применяется общая норма п. 2 ст. 422 ГК, в соответствии с которой до обращения в суд арендатор должен направить арендодателю предложение расторгнуть договор.

Одновременно стороны в договоре аренды могут прямо исключить любое из оснований досрочного расторжения по инициативе арендодателя или арендатора.

***Обязательства сторон после расторжения договора***

1. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (ст. 593 ГК).

2. Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

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

**Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь принят Палатой представителей 28 октября 1998 г., одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г. с изм. и доп. // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.

2. Закон Республики Беларусь от 12.12.1990 N 460-XII (ред. от 30.07.2004) «Об аренде» // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.

2. Указ Президента Республики Беларусь от 04.08.2006 N 498 «О некоторых вопросах аренды государственного имущества» (вместе со всеми Положениями) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.

3. Колбасин Д.А. Гражданское право Республики Беларусь: Общая часть / Колбасин Д.А – Мн.: Молодеж., 2003.

4. Чигир В.Ф. Гражданское право: учебник / Под общ. ред. проф. В.Ф. Чигира. – Мн.: Амалфея, 2000.