Основные положения договора аренды

Многие граждане в какой-либо промежуток их жизни являлись или до сих пор являются участниками договора аренды (например, земельного участка, транспортного средства и т.д.).

Однако, в случае не знания основных положений данного вида договора, закрепленных в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) каждый может понести различного рода убытки.

Для того, чтобы избежать наступления каких-либо негативных последствий в результате участия в договоре аренды, необходимо ознакомиться с нижеизложенной информацией.

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

При этом, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Частью 1 ст. 607 ГК РФ установлено, что 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, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Вместе с тем, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие [определенно установить](consultantplus://offline/ref=A731BC63436A1303F435F6ADD46C82CCA320FCD4DBACBB669115FFDF3C37FB38907FAF4922398F97y213I) имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Положениями ст. 609 ГК РФ закреплено, что договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Важно знать, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В случае, 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.

Однако, [законом](consultantplus://offline/ref=003C2886000D28163CB9759C1148F10061BDEEB1B20D850A8D4475E60EE0C096AE15F4FB03212D1DnC2DI) или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Необходимо помнить, что 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.

В тоже время, если вышеуказанные 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.

Необходимо запомнить, что в соответствии со ст. 612 ГК РФ 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.

В свою очередь арендатор при обнаружении вышеуказанных недостатков вправе по своему выбору:

1. Потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

2. Непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

3. Потребовать досрочного расторжения договора.

Не забывайте, что арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им 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.

Помощник

городского прокурора С.В. Бесов

«СОГЛАСОВАНО»

И.о. городского прокурора В.С. Шевелев