СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4

1 Общая характеристика договора аренды 5

 1.1 Понятие договора аренды и его форма 5

 1.2 Субъекты и объекты договора аренды 7

 1.3 Виды договора аренды 8

2 Права и обязанности сторон по договору аренды 14

 2.1 Права и обязанности арендатора 14

 2.2 Права и обязанности арендодателя 15

3 Ответственность сторон договора аренды и порядок расторжения договора 18

4 Пример из судебной практики 20

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 22

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 24

#

# ВВЕДЕНИЕ

Договор аренды один из классических договоров, чья история насчитывает многие тысячелетия. Первые, хотя и фрагментарные, упоминания об аренде содержались в актах Древнего Вавилона и Египта. Но уже римское право придало договору найма вещей современную форму. Особенность римского подхода состояла в том, что смена собственника вещи влекла прекращение договора ее аренды. Соответственно право пользования арендатора не следовало за вещью и не пользовалось вещно-правовой защитой. В дальнейшем в Европе изменялись лишь некоторые детали правового регулирования аренды, в частности, за счет заимствования конструкций из вещного права, но основы оставались без изменения.

Договор аренды - это наиболее распространенные договоры обяза­тельств по передаче имущества в пользование [3, c.35].

В настоящее время договор аренды приобретает все большее значение, поскольку с развитием общественных отношений, бурным развитием технологий, вынуждено изменяться и право, регулирующее эти отношения. На сегодняшний день мало кто в состоянии приобрести дорогостоящее имущество, а благодаря аренде граждане в состоянии приобрести хотя бы право на это имущество, с последующим его выкупом (по их желанию).

Актуальность данной темы заключается в том, что одной из проблем, с которой рано или поздно сталкивается практически каждый субъект предпринимательской деятельности, — это необходимость аренды помещения для производственной деятельности или размещения офиса.

Целью курсовой работы являются изучение понятия, содержания договора аренды и его видов.

Основными задачами являются:

1. выявление понятия и содержания договора аренды;
2. изучение прав и обязанностей сторон по договору аренды;
3. изучение ответственности сторон договора аренды и порядка расторжения договора.

При написании курсовой работы использованы труды отечественных и зарубежных авторов: Харитонова Ю.С., Чигир В.Ф., Сергеева А. П., Телюкина М. В., Колбасин, Д. А. и др.

# 1 Общая характеристика договора аренды

# 1.1 Понятие договора аренды и его форма

Аренда является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, получивших широкое распространение, как в предпринимательской, так и в иных сферах, включая бытовую.

В действующем белорусском законодательстве определение аренды дано в ст. 577 ГК. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арен­датору (нанимателю) имущество за плату, но временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из определе­ния можно выделить три основные черты, характерные для дан­ного договора.

Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имуще­ства лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и поль­зование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества оста­ется арендодатель.

Во-вторых, аренда всегда носит временный ха­рактер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю. Исключение составляют случаи выкупа арендато­ром взятого внаем имущества, но в этих случаях аренда прекращается, и на завершающем этапе отношения сторон переходят в сферу купли-продажи.

В-третьих, договор аренды всегда возмезд­ный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в от­личие от безвозмездного договора ссуды) [4, c.37].

Поскольку права и обязанности по договору аренды возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним; данный договор яв­ляется также консенсуальным, т.е. устанавливающим между сто­ронами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформления договора).

По общему правилу, имущество передается арендатору в его владение и пользование. Но с развитием гражданско-правовых отношений, охватывающих новые области экономического партнерства, стала возможной аренда, при которой имущество предоставляется арендатору только в пользование: например, при аренде сложных ЭВМ арендатор получает право в течение определенного времени работать с соответствующей техникой, не владея ею.

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

Требования к форме и государственной регистрации договора аренды указаны в ст. 580 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Письменная форма обязательна для договора аренды, заключаемого на срок более одного года, а также, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо.

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

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами.

Государственной регистрации подлежит договор аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законодательными актами, т. е аренды таких объектов недвижимости, для которых государственная регистрация договора аренды предусмотрена только в том случае, если он заключен на срок не менее года, а в остальных случаях для его вступления в силу достаточно заключения договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами [2].

Практическое значение государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества состоит в том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствие с законодательством Республики Беларусь, к недвижимому имуществу относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты.

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. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законодательством 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 законодательством, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законодательством предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

# 1.2 Субъекты и объекты договора аренды

Сторонами по договору аренды являются арендодатель и арендатор. Ими могут быть и физические, и юридические лица, и само государство, и административно-территориальные единицы. Согласно ст. 579 ГК право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду. Таковыми являются лица, которым предоставлено право распоряжаться имуществом, принадлежащим Республике Беларусь или административно-территориальным единицам.

Арендодатель – это собственник имущества, обладающий правом сдачи имущества в аренду. Арендодателем также признается лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (например, аренда объектов государственной и муниципальной собственности). В этом случае в качестве арендодателя могут выступать предприятия и учреждения, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления [5, c.65].

В качестве арендатора может выступать любой субъект гражданского права, заинтересованный в получении имущества в аренду. Только в случаях, когда аренда некоторых видов имущества связана с лицензированной деятельностью, арендатор должен иметь лицензию.

Еще одним субъектом арендных правоотношений выступает арендатор. Им может быть физическое лицо, обладающее полной дееспособностью. Арендатором может выступать и юридическое лицо, для которого, как известно, правоспособность возникает в момент его регистрации. Точного определения арендатора ГК Республики Беларусь не дает. Но в силу самого договора арендатора можно охарактеризовать как лицо, получающее во временное владение и пользование или во временное пользование имуществ и осуществляющее определенную договором арендную плату.

Объектами аренды могут быть не все вещи. Гражданское законодательство четко характеризует объекты как непотребляемые вещи, т.е. те вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Таковой может являться как движимая, так и недвижимая индивидуально определенная вещь.

Согласно ст. 578 ГК Республики Беларусь основные объекты договора аренды – это земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент и другие непотребляемые вещи. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Так, оружие может сдаваться в аренду только при наличии специального разрешения у сторон. Аренда природных объектов должна осуществляться с учетом положений специальных законов.

# 1.3 Виды договора аренды

Гражданский кодекс предусматривает пять видов аренды: прокат, аренду транспортных средств, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий и лизинг.

*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.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Договор проката заключается в письменной форме. Договор проката является публичным договором.

Договор проката заключается на срок до одного года. Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды к договору проката не применяются. Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время.

Арендодатель, заключающий договор проката, 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.

При обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, арендодатель обязан в десятидневный срок со дня заявления арендатора о недостатках, если более короткий срок не установлен договором проката, безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии.

Если недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества.

Арендная плата по договору проката устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В случае досрочного возврата имущества арендатором арендодатель возвращает ему соответствующую часть полученной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

Взыскание с арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса, дипломатического агента дипломатического представительства Республики Беларусь и консульского должностного лица консульского учреждения Республики Беларусь.

*Аренда транспортных средств.*Аренда транспортных средств возможна как с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации, так и без предоставления этих услуг.

Предметом договора аренды могут быть только транспортные средства: автомобили, автобусы, вертолеты, самолеты, теплоходы и т.д. Этот вид договора аренды называется еще договором фрахтования на время. Договор аренды транспортного средства подразделяется на два вида с экипажем и без экипажа.

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Договор аренды транспортного средства с экипажем должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока. К такому договору аренды не применяются правила о регистрации договоров аренды, предусмотренные п. 2 ст. 580 ГК Республики Беларусь.

В случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законодательством или договором аренды.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендодатель в соответствии с правилами, предусмотренными главой 58 настоящего Кодекса. Он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора [2].

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.

*Аренда зданий или сооружений.*По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 404 ГК Республики Беларусь). Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законодательством или договором с собственником земельного участка.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами [2].

*Аренда предприятия.*По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и иными природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законодательством.

Права арендодателя, полученные им на основании специального разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законодательством. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого специального разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, если они произведены с согласия арендодателя и иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

*Финансовая аренда (лизинг).*Для некоторых предприятий вступление в арендные правоотношения является основным источником прибыли. Вследствие развития предпринимательской деятельности договор аренды претерпевает правовые новшества. Одним из них является договор финансовой аренды, называемый также договором лизинга.

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца (поставщика).

Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем [8, c.57].

Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.

Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, обязан в письменной форме уведомить продавца (поставщика) о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу.

Риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды.

Арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу (поставщику) имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи (поставки), заключенного между продавцом (поставщиком) и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом (поставщиком). При этом арендатор имеет права и несет обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства для покупателя, за исключением обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи (поставки) указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи (поставки) с продавцом (поставщиком) без согласия арендодателя [8, c.36].

В отношениях с продавцом (поставщиком) арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы.

Законодательством предусмотрены следующие виды лизинга:

1. Финансовый – предмет договора выбирает лизингополучатель, а покупает его лизингодатель; по истечении срока договора предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя.
2. Оперативный – предмет договора финансовой аренды при его покупке выбирает лизингодатель, право собственности у лизингополучателя не возникает, уступка им своих прав третьему лицу не допускается.
3. Возвратный – собственник имущества продает его лизинговой компании на условии, что последняя будет сдавать его в аренду только ему.

# 2 Права и обязанности сторон по договору аренды

# 2.1 Права и обязанности арендатора

Одна из основных обязанностей арендатора состоит в пользовании арендованным имуществом согласно условиям договора, а если таковые в договоре не определены - то в соответствии с назначением имущества. Так, арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны производить сельскохозяйственную продукцию способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду. Примером использования имущества не по назначению может быть использование помещения, арендованного для офиса, в качестве складского или торгового или для размещения в нем промышленного предприятия.

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.

В процессе пользования арендованным имуществом арендатор с согласия арендодателя вправе в ограниченных пределах распоряжаться им, включая: сдачу арендованного имущества в субаренду (поднаем) и передачу арендатором своих прав и обязанностей другому лицу по договору перенайма; предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор [2].

По истечении срока действия договора, арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора, если он:

- надлежащим образом исполнял свои обязанности по ранее заключенному договору, то есть использовал имущество по назначению, не допускал ухудшения его состояния, регулярно и своевременно вносил арендную плату и т.д.;

- готов заключить договор на условиях, равных предлагаемым другими претендентами на аренду, что выражено в словах "при прочих равных условиях". Это касается размера арендной платы, готовности принять на себя обязанности по проведению капитального ремонта и др.;

- желает продлить арендные отношения, что подтверждается письменным уведомлением об этом арендодателя в срок, указанный в договоре, а если он там не определен, то в разумный срок до окончания действия договора.

Арендатор также вправе требовать расторжения (изменения) договора аренды, если: арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании этим имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Существенным элементом содержания данного вида договора является регулирование отношений сторон при улучшении арендованного имущества. В частности, Закон предполагает возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендодателя и за счет арендатора. Выполненные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором. По окончании договора аренды такие улучшения могут быть отделены арендатором и оставлены им за собой.

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

Получая арендованное имущество во владение и пользование, арендатор становится на период действия договора его законным (титульным) владельцем. Его право владения этим имуществом защищается гражданско-правовыми способами за­щиты вещных прав.

# 2.2 Права и обязанности арендодателя

Основной обязанностью арендодателя является предоставление имущества арендатору в состоянии, соответствующем и условиям договора аренды, и назначению имущества, а также ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, если бы даже это имущество частично препятствовало пользованию им. При этом арендованное имущество сдается 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 не были переданы, а 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.

Итак, имущество, сдаваемое в аренду, должно отвечать определенным требованиям:

а) быть пригодным для использования строго по целевому назначению;

б) находиться в состоянии, отвечающем определенным стандартным нормам и правилам (санитарии, противопожарным правилам, ТУ, ГОСТам, СНиПам) и (или) обычно предъявляемым требованиям;

в) соответствовать условиям договора аренды, т.е. его существу;

г) передаваться при необходимости со всеми его принадлежностями;

д) сдаваться также в аренду с относящимися к имуществу документами.

Кодекс усиливает ответственность арендодателя за несоблюдение вышеуказанных условий. Так, арендатор вправе требовать:

- предоставления необходимых ему принадлежностей и документов;

- расторжения договора;

- возмещения убытков.

Закон специально предусмотрел ответственность арендодателя за нарушение договорного срока сдачи в аренду имущества. Сделана оговорка и на тот случай, если в арендном договоре не указан сам срок сдачи имущества в пользование, - этот срок должен быть разумным. Если арендодатель нарушает все договорные и разумные сроки передачи арендованного имущества, то Кодекс допускает:

а) истребование такого имущества от недобросовестного арендодателя по нормам обязательственного права;

б) возмещение убытков, причиненных задержкой в исполнении по передаче имущества;

в) право требовать от арендодателя расторжения договора. Примерно такие же правила применяются законодателем и в том случае, если арендодатель сдает имущество в аренду с какими-либо недостатками.

Так, 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 таких негативных ситуациях, т.е. при получении имущества в аренду с недостатками, право выбора способа защиты своих нарушенных прав принадлежит арендатору. Он может:

- 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.

Кодекс, учитывая фигуру арендодателя как специалиста, при сдаче им имущества в аренду с недостатками предоставляет арендодателю альтернативный вариант: или он безвозмездно устраняет недостатки имущества за свой счет, или заменяет арендованное имущество другим аналогичным имуществом, находящимся у него в надлежащем состоянии.

Между тем законодатель учел и другой неблагоприятный случай уже для арендатора: когда недостатки имущества, устраненные арендодателем, все-таки не компенсируют убытков арендатора, последний вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков [5, c.43].

Так, 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.

# 3 Ответственность сторон договора аренды и порядок расторжения договора

*Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества*

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:

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.

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 им оговорены при заключении договора аренды, либо 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.

*Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя.*

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь, 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;

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 законодательством 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.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, если иной порядок досрочного расторжения договора не предусмотрен настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

*Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендатора.*

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 могли 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.

### 4 Пример из судебной практики

Хозяйственный суд рассмотрел дело по иску Воложинского РайПО (арендодателя) к ООО «Трио» (арендатору) о взыскании 22 736 791 руб. (21 578 050 руб. основного долга за аренду помещения за время просрочки возврата арендованного имущества, 1 158 741 руб. — проценты за пользование чужими денежными средствами и о возврате арендованного имущества).

Суд при рассмотрении материалов дела установил, что между истцом и ответчиком был заключен договор аренды на нежилые складские помещения. По акту приемки-передачи арендуемое имущество было передано ответчику. Арендная плата за представленные помещения составляла 1 300 евро и перечислялась на расчетный счет арендодателя не позднее 25 числа за текущий месяц (п. 3.3 договора). Срок действия договора аренды истек 02.09.2008, но арендуемые складские помещения истцу возвращены не были. В судебном заседании стороны не отрицали, что договорные отношения закончились 02.09.2008.

В обоснование своей позиции истец сослался на п. 1.5 договора, согласно которому возврат имущества по окончании срока аренды должен был производиться по передаточному акту, подписываемому сторонами. Это соответствует порядку, установленному п. 1 ст. 626 ГК, согласно которому передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. В силу ст. 593 ГК, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

В этой связи истец просил взыскать с ответчика арендную плату за время просрочки возврата арендованного имущества за период с сентября 2008 г. по февраль 2009 г. в размере 21 578 050 руб., что подтверждалось представленными расчетами. Также истец просил в соответствии со ст. 366 ГК взыскать проценты за пользованием чужими денежными средствами в сумме 1 158 741 руб. за 179 дней (с данным расчетом ответчик был согласен).

Довод ответчика, что в адрес истца высылалась копия акта передачи складского помещения, суд во внимание не принял, так как ответчик не представил суду надлежащих доказательств, в том числе почтовой корреспонденции о высылке данных документов в адрес истца. При этом суд посчитал, что требование истца обязать ответчика вернуть имущество (складские помещения) судом удовлетворено быть не может, так как данное требование при данных обстоятельствах не основано на действующем законодательстве.

Таким образом, требования истца в части взыскания арендной платы и процентов были признаны законными и обоснованными, в удовлетворении остальной части иска было отказано.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, все правовые отношения, возникающие в процессе реализации договора аренды, относятся главным образом к отношениям пользования (извлечения полезных свойств) имуществом. За редким исключением договор содержит нормы, закрепляющие право арендатора на переход арендованного ранее имущества в собственность.

Цель договора аренды – обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно либо не имеет возможности или желания приобрести его в собственность (например, высокой продажной цены). Арендодателю же передаваемое имущество не нужно или он преследует цель извлечения прибыли из его передачи во временное пользование другому лицу. Отказываясь от права пользования вещью, арендодатель передает его арендатору на возмездной основе. Последний признак позволяет отличать аренду от безвозмездного пользования имуществом (ссуды). Арендодатель, оставаясь собственником нанятого имущества, сохраняет право распоряжения им. Он может произвести его отчуждение или изъять его из владения и пользования арендатора в случаях и порядке, предусмотренных законом или договором [7, c.54].

В большинстве случаев потенциальные арендаторы встречают нежелание арендодателей заключать договоры аренды помещений на длительные сроки. При этом одной из причин отказа в заключении длительных договоров аренды является необходимость государственной регистрации договоров аренды, заключенных на срок свыше одного года, и прохождения достаточно забюрократизированной процедуры такой регистрации. Поэтому на практике в аренду (субаренду) предоставляются площади, как правило, только на 11 месяцев.

Такое положение, с одной стороны, не дает возможности арендаторам организовать стабильную работу, а с другой — является благоприятной почвой для различного рода злоупотреблений.

Для решения данной проблемы Президент подписал Декрет, которым установлен минимальный срок аренды (субаренды) капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, находящихся как в государственной, так и в частной собственности. Этот срок составляет три года. На срок менее трех лет договоры могут быть заключены только с согласия арендаторов.

Дополнительно для снятия излишних бюрократических барьеров и стимулирования субъектов к заключению долгосрочных договоров Декретом Президента отменена государственная регистрация договоров аренды, субаренды недвижимого имущества и безвозмездного пользования им, вносимых в эти договоры изменений (дополнений) и расторжения таких договоров. Такие договоры будут считаться заключенными со дня их подписания сторонами.

На арендодателей (ссудодателей) возлагается только одна обязанность — уведомить в течение десяти дней в произвольной форме территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (по месту нахождения недвижимого имущества) о заключенном договоре, внесении в него изменений или расторжении, для внесения записи в регистр. При этом за внесение этой записи государственная пошлина и (или) плата с субъектов хозяйствования взиматься не будут. Вся процедура — бесплатная.

С началом кризиса основным направлением деятельности лизинговых компаний является переоценка рисков существующих договоров, урегулирование просроченной задолженности и выработка критериев ее реструктуризации. Происходящее диктует необходимость внесения изменений в действующее законодательство, направленных на адаптацию правовых основ лизинга, уточняющих отдельные положения правовых норм, которые в настоящее время допускают неоднозначное толкование. Изменения необходимы как вопросам регулирования гражданского, так и финансового законодательства.

Основная задача сегодня - сделать лизинговый бизнес прозрачным, а интересы его участников сбалансированными. Целью предпринимаемых усилий должно стать повышение инвестиционной привлекательности лизинга.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Республики Беларусь от 15.03.1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24.11.1996 г. В редакции решения республиканского референдума от 17.11.2004 г.) // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / НЦПИ Республики Беларусь. – Минск, 2010.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г., с изменениями и дополнениями от 28.12.2009 г. // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / НЦПИ Республики Беларусь. – Минск, 2010.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь в трёх томах (постатейный): в 3 т. / редкол.: В. Ф. Чигир [и др.]. – Минск, 2003. – 2 т. – 874 с.
4. Гражданское право. Том 2. Учебник. Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К. Толстого, - М., 2001, - С.194.
5. Гражданское право: Учебник/ Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого; Елисеев И. В.; Иванов А. А.; Кротов М. В.; Медведев Д. А. и др.- 5-е изд., перераб. и доп.- М.: Проспект, 2001.- 630 с.
6. Гражданское право: Учебник. Том II / Под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. — М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: «ИНФРА-М», 2006.
7. Герасименко С.А. Аренда как организационно-правовая форма предпринимательства. - М.: БЕК, 2004.
8. Гражданское право: Учебник для студ. сред. спец. учеб. заведений, обуч. по спец. "Правоведение"/ Под ред. С. П. Гришаева; Глушкова Л. И.; Гришаев С. П.; Масляев А. И.; Отнюкова Г. Д. и др.- М.: Юристъ, 2000.- 484 с.
9. Колбасин, Д. А. Гражданское право. Общая часть : учеб. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск: Акад. МВД Республики Беларусь. – 2004. – 496 с.
10. Телюкина М. В. Гражданское право: Схемы: [Учеб. пособие: В 2 т.]/ Отв. ред. Е. А. Суханов.- М.: Бек, 2001.- VI, 110 с.
11. Харитонова Ю.С. Договор лизинга. - М.: Юрайт – 256 с.
12. Чигир В.Ф. Договор аренды и его виды. - Минск: Амалфея, 2001. - 96 с.