



АРЕНДА

АРЕНДА (польск. *arrenda*, от ср.-век. лат. *arrendo* – отдавать внаём), один из видов договорных обязательств по передаче имущества в пользование; правовая форма реализации экономич. отношений товарообмена, в которых в качестве товара выступает не вещь, а право пользования ею для удовлетворения предпринимательских или личных нужд.

В РФ арендные отношения регулируются ГК, общие положения которого относятся ко всем видам А., если иное не предусмотрено специальным регулированием. В частности, специальным законодательством регулируются отд. виды А. и А. отд. видов имущества. В зависимости от особенностей субъектного состава, вида и целей использования имущества, иных существенных признаков А. делится на виды: прокат, аренда земли, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (*лизинг*), аренда транспортного средства.

Договор А. (имущественного найма) относится к числу возмездных, взаимных и консенсуальных. В соответствии с ним арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во владение и пользование или только во владение. Договор на срок более года (а если хотя бы одной из его сторон является юридич. лицо – независимо от срока) заключается в письменной форме: договор аренды недвижимого имущества подлежит гос. регистрации, если законом не установлено иное.

Арендодателем (наймодателем) является собственник имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать его в А.; арендатором (нанимателем) может быть физич. или юридич. лицо.

Объект обязательства (предмет договора) – имущество в виде вещей, определённых индивидуальными признаками, кроме тех, сдача которых в А. не допускается. Предмет договора относится к числу существенных условий договора.

Срок договора может быть определённым или неопределённым. Если договор заключён на неопределённый срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив контрагента за один месяц при аренде движимого имущества и за три месяца при аренде недвижимого имущества. Законом могут вводиться ограничения по срокам А., устанавливаться её предельные сроки. Важным условием договора А. является арендная плата, формы которой различны: платежи в твёрдой денежной сумме, вносимые периодически или единовременно; полученная от использования имущества доля продукции, плодов, доходов, ответные услуги, работы; предоставление имущества на праве собственности или пользования; возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества и др.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаём) и передавать свои права и обязанности другому лицу (перенаём), передавать арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада или пая; сохранять свои арендные права при переходе права собственности на арендованное имущество к другому лицу; производить за свой счёт в арендованном имуществе отдельные улучшения, на которые он приобретает право

собственности. Арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, принадлежит также преимущественное право на заключение договора А. на новый срок.

Договор А. может включать в себя условия о выкупе арендованного имущества, если это не запрещено законом.

К этой части договора применяются правила о [купле-продаже](#).