**Договор аренды**

Договор аренды – это соглашение между арендатором и арендодателем по поводу имущества, которое предоставляется за плату во временное владение или во временное пользование.

Что же может быть предметом договора аренды? Только непотребляемые вещи.

Непотребляемые вещи - это вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Например, транспортное средство, квартира, дом, предприятия и т. д.

**Виды договоров аренды:**

* финансовая аренды( лизинг)
* аренда транспортного средства
* аренда зданий и сооружений
* аренда предприятий
* прокат

**Права арендатора:**

- потребовать предоставления ему арендодателем принадлежностей и документов, расторгнуть договор или потребовать возмещение убытков, если без них он не может пользоваться имуществом или лишится некоторых прав;

- если имущество не передано в предусмотренный в договоре срок, то арендатор вправе истребовать от него это имущество, потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением;

- расторгнуть договор, если арендодатель препятствует пользованию имуществом;

- потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков имущества или соразмерного уменьшения арендной платы, или возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных расходов на устранение недостатков арендованного имущества из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- расторгнуть договор при обнаружении недостатков имущества;

- потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, состояние имущества существенно ухудшилось;

- с согласия арендодателя арендатор имеет право сдать имущество в субаренду;

-преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок;

-возместить убытки с арендодателя, если он отказал в заключении договора на новый срок и в течение года после истечение срока действия договора заключил договор с третьим лицом.

**Обязанности арендатора:**

-поддерживать имущество в исправном состоянии и производить текущий ремонт;

-платить за арендуемое имущество;

-использовать по назначению, определенному в договоре;

- 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.

**Права арендодателя:**

-требовать плату за арендуемое имущество;

- за нецелевое использование имущества, определенное в договоре аренды, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков;

- расторгнуть договор, если более двух раз подряд арендатор не платит аренду;

- расторгнуть договор, если арендодатель существенно ухудшает имущество;

-потребовать уплату просрочки за несвоевременное возвращение имущества по истечению договора аренды.

**Обязанности арендодателя:**

-обязан осуществлять капитальный ремонт арендованного имущества;

-обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества;

-передать имущество со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором;

- отвечать за недостатки сданного в аренду имущества, даже если он не знал об их существовании;

- предупредить арендатора о правах третьих лиц на имущество, например, о залоге.

**Важные моменты!**

* договор аренды между юр. лицами всегда заключается в письменной форме, а также между гражданами на срок более 1 года;
* договор аренды считается заключенным, если определено передаваемое в аренду имущество, то есть существует только одно существенное условие, остальные условия могут быть не согласованы, что не является поводом для признания договора незаключенным;
* договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации;
* произведенные арендатором отделимые улучшения в арендованное имущество являются собственностью арендатора;
* неотделимые улучшения с согласия арендодателя возмещаются арендатору, а если арендодатель не давал согласие, то не возмещаются;
* досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;
* если основной договор аренды является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды;
* при отсутствии условия о сроке аренды, договор считается заключенным на неопределенный срок;
* при переходе права собственности на арендованное имущество к третьему лицу изменять или расторгать договор аренды не обязательно;
* в договоре аренды или дополнительным соглашениям к нему может быть предусмотрен выкуп имущества арендатором (кроме земель сельхоз назначения и имущества, находящегося в федеральной собственности и сдаваемое в аренду государственной научной организацией).

Обращайтесь в нашу компанию, и мы гарантируем Вам качественное оказание услуг по составлению договора аренды, субаренды, консультации по спорным арендным вопросам и судебному сопровождению спора в суде по договору аренды.