

Принят на шестидесятом
пленарном заседании
Межпарламентской Ассамблеи
государств — участников СНГ
(постановление № 60-5 от 22.05.2026)

**Межпарламентская Ассамблея государств — участников
Содружества Независимых Государств**

**МОДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН
О договорах на передачу имущества в пользование**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Понятие договора аренды

1. По договору аренды арендодатель обязуется за плату предоставить арендатору индивидуально-определенную вещь или иное имущество во временное пользование.

2. Если иное не установлено договором, арендатор имеет право временного владения имуществом, переданным в пользование.

Статья 2. Право собственности арендатора на поступления (плоды, продукцию и доходы) от использования арендованного имущества

1. Поступления (плоды, продукция и доходы) от использования арендованного имущества в соответствии с договором являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

2. Если сторонами установлен порядок внесения арендной платы в форме доли поступлений от использования арендованного имущества, такие плоды, продукция или доходы поступают в собственность арендодателя независимо от фактической их передачи арендатором.

Сторонами может быть установлен иной порядок перехода права собственности на поступления от использования арендованного имущества, подлежащие передаче арендодателю в качестве арендной платы.

Статья 3. Объекты договора аренды

1. В аренду может быть передано только индивидуально-определенное имущество, не потребляемое в результате использования по назначению.

Предоставление в аренду отдельных видов имущества может быть запрещено или ограничено законодательством.

2. Имущество, предоставляемое в аренду, должно быть точно идентифицировано в договоре аренды.

Если условия договора не позволяют определенно установить объект аренды, договор аренды считается незаключенным.

3. Если арендатор фактически осуществлял пользование переданным арендодателем имуществом, хотя арендуемое имущество в договоре аренды не было индивидуализировано должным образом, стороны не вправе оспаривать данный договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Статья 4. Стороны договора аренды

1. Сторонами договора аренды являются арендодатель, который обязан предоставить имущество в пользование, и арендатор, который обязан своевременно вносить арендную плату за предоставленное имущество.

2. Арендодатель в момент передачи арендатору имущества должен обладать на него правом собственности или иным правом, позволяющим передавать имущество в аренду в силу законодательства или волеизъявления собственника.

3. Арендатором может быть любой участник гражданского оборота в пределах своей дееспособности и правоспособности.

4. Законодательством могут быть предусмотрены иные требования к арендатору имущества, ограниченного в обороте.

Статья 5. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество

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

2. При заключении договора арендодатель обязан оповестить арендатора обо всех правах третьих лиц на передаваемое в аренду имущество (сервитут, право залога и другое).

Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Статья 6. Форма и государственная регистрация договора аренды

1. Договор аренды должен быть заключен в письменной форме в следующих случаях:

- 1) срок договора аренды составляет более года;
- 2) договор аренды заключается без указания срока (бессрочно);
- 3) арендуемое имущество является недвижимым;
- 4) хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо.

2. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на определенный срок, подлежит государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством.

Бессрочный договор аренды недвижимого имущества не нуждается в государственной регистрации.

3. Не подлежит государственной регистрации изменение арендной платы по договорам, прошедшим государственную регистрацию, если она

меняется в соответствии с механизмом ее изменения, который предусмотрен в договоре.

4. Договор аренды, предусматривающий переход права собственности на арендуемое имущество к арендатору по истечении срока договора, должен быть заключен в форме, установленной для договора купли-продажи соответствующего имущества.

Статья 7. Срок договора аренды

1. Стороны заключают договор аренды на определенный срок или без указания такого срока (бессрочно).

2. Договор аренды считается заключенным бессрочно как в случае прямого указания в договоре, так в случае отсутствия условий, позволяющих определить срок договора аренды.

3. Если законодательством установлены предельные сроки договора для отдельных видов аренды или аренды отдельных видов имущества:

1) бессрочный договор аренды прекращается по истечении предельного срока, установленного законодательством;

2) договор аренды считается заключенным на установленный законодательством предельный срок, если установленный в договоре срок превышает предельный срок аренды.

Статья 8. Предоставление имущества арендатору

1. Объект аренды должен соответствовать характеристикам и особенностям, определенным в договоре аренды, и быть передан арендодателем в надлежащем состоянии и пригодным для целей предполагаемого использования.

2. Если иное не предусмотрено договором, арендодатель передает арендатору имущество с относящимися к нему принадлежностями и документами.

3. Арендатор вправе истребовать сданное в аренду, но не переданное арендодателем в срок имущество, относящиеся к нему принадлежности и документы, а также требовать возмещения убытков, причиненных просрочкой.

Неисполнение арендодателем в разумный срок требования арендатора, указанного в абзаце первом настоящей части, влечет право арендатора требовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Статья 9. Материальные и правовые недостатки арендованного имущества

1. Арендодатель несет ответственность за материальные и правовые недостатки сданного в аренду имущества, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

2. Материальным недостатком является несоответствие предоставленного арендатором имущества характеристикам, определенным в

договоре аренды. В случае отсутствия в договоре указаний на конкретные характеристики имущества материальным недостатком является невозможность его использования в целях, для которых такое имущество обычно используется.

Материальный недостаток имущества может быть обусловлен соответствующими недостатками его принадлежностей или внешними обстоятельствами, ухудшающими определенные в договоре условия его использования.

3. Правовым недостатком является возможность третьего лица осуществить в отношении арендованного имущества права, препятствующие его использованию арендатором (сервитут, право залога и т. п.).

Статья 10. Ответственность арендодателя за материальные недостатки сданного в аренду имущества

1. Арендатор, обнаружив материальный недостаток имущества, может потребовать от арендодателя безвозмездного устранения материальных недостатков или уменьшения арендной платы.

2. Арендодатель вправе отклонить требование арендатора об уменьшении размера арендной платы, если оно явно несоразмерно степени отклонения фактического качества имущества с материальным недостатком от качества имущества, определенного договором аренды.

3. Арендатор вправе самостоятельно устранить материальный недостаток арендованного имущества и потребовать от арендодателя возмещения понесенных расходов.

Арендатор, предварительно уведомив арендодателя, вправе зачесть требование о возмещении понесенных расходов против требования арендодателя о внесении арендной платы.

4. Арендатор не вправе ссылаться на материальные недостатки, которые были известны или должны были быть известны арендатору при заключении договора или передаче имущества в аренду.

5. До осуществления своих прав арендатор должен уведомить арендодателя об обнаруженных материальных недостатках имущества.

Арендодатель, получив уведомление арендатора о выявленных материальных недостатках имущества, вправе немедленно произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить его материальные недостатки.

6. Если материальный недостаток существует в момент заключения договора или возникает впоследствии по причине, за которую отвечает арендодатель, арендатор может потребовать возмещения причиненных убытков в части, не покрытой удовлетворением его требований к арендодателю или удержанием им расходов по устранению недостатков из арендной платы.

Статья 11. Ответственность арендодателя за правовые недостатки сданного в аренду имущества

1. При заключении договора арендодатель должен уведомить арендатора обо всех правовых недостатках сдаваемого в аренду имущества.

2. Арендатор, не уведомленный при заключении договора о правовых недостатках имущества, может потребовать соразмерного уменьшения арендной платы.

Выявление правового недостатка, о котором арендатор не был уведомлен, влечет право арендатора потребовать расторжения договора и причиненных таким расторжением убытков, если правовой недостаток исключает возможность использования имущества в соответствии с договором, а также в случае выявления права залога на арендованное имущество.

3. Арендодатель, уведомленный о выявленных правовых недостатках имущества, с согласия арендатора может произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, не обремененным правами третьих лиц.

4. При сохранении договора аренды в силе арендатор вправе требовать возмещения причиненных правовым недостатком убытков в части, не покрытой уменьшением арендной платы.

5. Соккрытие от арендатора информации об обременении арендуемого имущества не может квалифицироваться как его обман, влекущий недействительность договора аренды.

Статья 12. Арендная плата

1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются соглашением сторон в договоре аренды. В случае отсутствия таких условий считается, что применяются обычные условия аренды аналогичного имущества при сопоставимых обстоятельствах.

2. Плата устанавливается за все арендованное имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества плодов, продукции или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

В договоре может быть установлено сочетание различных форм арендной платы или использование иных способов оплаты.

3. Условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления, должно оставаться неизменным в течение года, если иное не предусмотрено законодательством.

4. Арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы, если предусмотренные договором условия пользования имуществом или его состояние существенно ухудшились в силу не зависящих от него обстоятельств, если иное не предусмотрено законодательством.

5. Арендатор освобождается от уплаты арендной платы, если использование имущества оказалось невозможным или затруднительным вследствие обстоятельств, которые от него не зависят (в том числе вследствие действий третьих лиц, наличия или появления материальных или правовых недостатков, не являющихся незначительными), в течение срока действия указанных обстоятельств.

6. В случае невнесения арендной платы или внесения ее не в полном объеме более двух раз подряд либо иного существенного нарушения арендатором сроков оплаты арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд, в установленный арендодателем срок.

Статья 13. Пользование арендованным имуществом

1. Пользование арендатором арендованным имуществом допускается только в соответствии с его назначением, которое может либо определяться в условиях договора, либо устанавливаться законодательством, либо исходить из общего содержания и признаков имущества.

2. Арендодателю предоставляется право потребовать расторжения договора аренды, а также возмещения убытков, в случае если арендатор пользуется арендованным имуществом с нарушением установленных договором условий, а также назначением имущества.

Данные требования арендодатель может предъявить после письменного предупреждения арендатора и истечения разумного срока, достаточного для исправления нарушений условий пользования имуществом.

Статья 14. Распоряжение арендованным имуществом

1. Если иное не установлено законодательством, арендатор вправе с предварительного письменного согласия арендодателя:

1) сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) на срок, не превышающий срок договора аренды;

2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем);

3) предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;

4) отдавать арендные права в залог;

5) вносить арендные права 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.

Предварительное согласие арендодателя выдается по каждой сделке по распоряжению арендованным имуществом, если иное не предусмотрено договором.

2. Если иное не установлено законодательством, к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

Статья 15. Обязанности арендодателя по содержанию арендованного имущества

1. Арендодатель должен за свой счет производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Под капитальным ремонтом понимается ремонт, направленный на недопущение аварийного состояния имущества (то есть состояния, при котором использование становится невозможным или опасным). Капитальный ремонт включает в себя восстановление основных технических, физических и иных конструкций имущества, определяющих его целевое назначение, для обеспечения дальнейшей эксплуатации имущества.

2. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором.

Если в договоре аренды такой срок не установлен, то капитальный ремонт должен производиться:

1) в связи с неотложной необходимостью, то есть в связи с существенной порчей каких-либо конструкций или элементов имущества, утратой таких конструкций или элементов;

2) в разумный срок, то есть срок, в течение которого необходимо произвести капитальный ремонт с целью недопущения вредоносных последствий.

3. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право произвести капитальный ремонт и (или) по своему выбору:

1) взыскать с арендодателя стоимость ремонта;

2) потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

3) потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Статья 16. Обязанности арендатора по содержанию арендованного имущества

1. На арендатора возлагается обязанность по осуществлению текущего ремонта арендованного имущества и по осуществлению всех расходов, связанных с содержанием имущества, то есть с поддержанием его в состоянии, соответствующем его целевому назначению.

2. Под текущим ремонтом понимается ремонт, предупреждающий преждевременный износ имущества. Текущий ремонт включает в себя систематические и своевременные работы по поддержанию технических, физических конструкций имущества в надлежащем состоянии.

Статья 17. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

1. В случае если право собственности или иное право на арендованное имущество перешло к другим лица, такой переход не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

При перемене собственника арендованного имущества независимо от того, ставился ли вопрос о переоформлении договора аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду.

2. В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законодательством или договором не предусмотрено иное.

Наследник умершего арендатора может приобрести права и обязанности по договору аренды в пределах срока его действия, за исключением тех случаев, когда договор аренды предполагал наличие у арендатора личных качеств.

Статья 18. Прекращение договора субаренды при досрочном прекращении договора аренды

1. В случае прекращения действия договора аренды действие договора субаренды также прекращается, однако субарендатор имеет право на заключение нового договора аренды в отношении того имущества, которым он пользовался на основании договора субаренды.

Субарендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на тех условиях, на которых с прежним арендатором был заключен договор аренды. При этом срок, на который он может заключить договор аренды, равен сроку, оставшемуся после прекращения действия договора аренды, как если бы данный договор не прекратил свое действие.

Нарушение арендодателем права субарендатора, указанного в абзаце втором настоящей части, влечет перевод на него прав и обязанностей арендатора по новому договору аренды при условии, что субарендатор добросовестно исполнял обязанности по договору субаренды. Существенность или несущественность нарушений условий договора субаренды не влияет на решение вопроса о его недобросовестности.

2. Если договор аренды является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

Статья 19. Право арендодателя на отзыв своего согласия на субаренду

1. Согласие арендодателя на сдачу имущества в субаренду может быть отозвано им в одностороннем порядке, если пользование имуществом субарендатором значительно ухудшает его состояние.

Отзыв согласия арендодателя на сдачу имущества в субаренду влечет прекращение договора субаренды.

2. Если иное не установлено договором, арендодатель может отозвать свое согласие на сдачу имущества в субаренду в одностороннем порядке только после направления арендатору и субарендатору письменного предупреждения.

Статья 20. Судебный порядок досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя

1. Арендодатель может заявить в суд требование о досрочном расторжении договора аренды в следующих случаях:

- 1) использование арендатором имущества с существенным нарушением условий договора либо неоднократным нарушением;
- 2) существенное ухудшение арендатором состояния имущества;
- 3) невнесение более двух раз подряд в срок арендной платы;
- 4) неосуществление капитального ремонта при условии, что осуществление такого ремонта является обязанностью арендатора.

В договоре аренды могут быть установлены и иные основания для его расторжения по требованию арендодателя до истечения срока действия договора аренды. При этом условие договора, предоставляющее арендодателю право на досрочное расторжение договора аренды, должно содержать указание на объективную причину, связанную с использованием арендованного имущества и надлежащим исполнением договорных обязательств.

2. Если иное не установлено договором, реализовать свое право на досрочное расторжение договора аренды при наличии основания арендодатель вправе только при условии направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (претензионный порядок).

Статья 21. Последствия устранения арендатором нарушений, послуживших основанием для предъявления требования о досрочном расторжении договора аренды

1. Требование о досрочном расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в суд, за исключением просрочки платежей по уплате арендной платы.

2. Если арендатор устранил нарушение обязанности по уплате арендной платы, арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора.

Непредъявление такого требования в течение разумного срока с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением.

Статья 22. Отказ арендодателя от договора аренды

1. Если договором не установлено иное, арендодатель может отказаться от бессрочного договора аренды по предварительному уведомлению арендатора за три месяца.

2. Стороны вправе согласовать иные основания для одностороннего отказа арендодателя от договора аренды. Такие условия должны соответствовать требованиям обоснованности и существенности.

Спор о существенности конкретного нарушения и наличии оснований для отказа арендодателя от договора решается судом с учетом толкования договора и оценки поведения сторон.

Статья 23. Отказ арендатора от договора аренды

1. Если договором не установлено иное, арендатор может отказаться от бессрочного договора аренды по предварительному уведомлению арендодателя за один месяц.

2. Если арендодатель после получения уведомления арендатора о выявленных материальных недостатках вещи не воспользовался своим правом на замену арендованного имущества аналогичным либо не устранил материальный недостаток, арендатор может отказаться от договора аренды и потребовать возмещения причиненных убытков.

3. Арендатор после обнаружения правового недостатка арендованного имущества может в разумный срок отказаться от договора аренды и потребовать возмещения причиненных убытков.

Если арендованное имущество с выявленным правовым недостатком было заменено аналогичным имуществом с согласия арендатора односторонний отказ от договора аренды не допускается. При этом арендатор сохраняет право на возмещение причиненных убытков.

Статья 24. Судебный порядок досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора

Арендатор может заявить требование о досрочном расторжении договора аренды в следующих случаях:

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

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

3) имущество оказывается в состоянии, не пригодном для использования, в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает;

4) 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.

Договором аренды могут быть установлены также иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Статья 25. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

1. Договором или законодательством может быть предусмотрено, что арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Для возникновения у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок необходимо наличие трех условий:

- 1) истечение срока договора;
- 2) надлежащее исполнение арендатором обязанностей по ранее действовавшему договору;
- 3) согласие арендатора с условиями, которые арендодатель желает предложить другому лицу как арендатору.

2. Несвоевременная уплата арендных платежей и нарушение арендатором иных условий договора свидетельствуют о его недобросовестности и лишают его преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок. При этом существенность или несущественность нарушений условий договора не влияет на решение вопроса о его недобросовестности.

3. Арендатор должен письменно уведомить арендодателя о желании заключить новый договор в срок, указанный в договоре аренды. Если в договоре такой срок не указан, то арендодатель должен быть уведомлен в разумный срок до окончания действия договора.

4. 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:

- 1) потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды;
- 2) потребовать только возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды.

5. Если арендатор продолжает владеть и пользоваться или пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях как бессрочный.

Условие договора аренды, согласно которому вводится запрет на возобновление договора аренды после истечения его срока при отсутствии возражений со стороны арендодателя при фактическом продолжении пользования арендованным имуществом арендатором, является ничтожным.

Статья 26. Возврат арендованного имущества арендодателю

1. При прекращении действия договора аренды (расторжения, истечения срока действия) арендатор обязан вернуть арендованное им имущество арендодателю в том состоянии, в котором оно ему было передано арендодателем.

При этом допускается в отношении имущества нормальный износ, то есть изменение технических, физических и иных характеристик имущества в сторону ухудшения, снижение его качества в результате использования арендованного имущества в соответствии с его назначением и условиями договора аренды. Кроме того, в договоре аренды могут быть оговорены условия о состоянии, в котором имущество может быть возвращено арендодателю.

2. Если после прекращения действия договора арендатор отказывается в добровольном порядке возвратить арендованную индивидуально-определенную вещь, арендодатель вправе истребовать такую вещь в судебном порядке.

3. Арендодатель имеет право потребовать внесения арендной платы после истечения срока действия договора аренды в случае, если арендатор не возвратил ему арендованное имущество либо возвратил с нарушением срока возврата.

В случае если арендодателю были причинены убытки в результате такого удержания, арендодатель имеет право потребовать возмещения убытков от арендатора.

4. Если договором аренды предусмотрено такое обеспечение исполнения обязательств по договору аренды, как неустойка, убытки, в случае предъявления арендодателем требования, должны быть возмещены сверх неустойки.

Если в договоре аренды установлена неустойка за просрочку внесения арендных платежей, данная неустойка взыскивается как за просрочку в период действия договора аренды, так и за просрочку в период фактического использования арендованного имущества после прекращения договора аренды до момента его передачи арендодателю.

5. Арендодатель не вправе требовать с арендатора внесения арендной платы за период, когда он уклонялся от приемки арендованного имущества при его возврате арендатором.

6. Арендатор несет ответственность за убытки, возникшие из-за ухудшения состояния арендованного имущества, если не докажет отсутствие своей вины. Арендатор также несет ответственность за ухудшение, допущенное членами его семьи, субарендатором либо третьими лицами, которым он разрешил доступ к арендованному имуществу.

7. Арендодатель вправе принять от арендатора другое имущество вместо переданного ему по договору аренды по правилам об отступном.

Статья 27. Улучшения арендованного имущества

1. Под улучшениями понимаются изменения в состоянии имущества, повышающие эффективность его использования, расширяющие возможности его применения или иным образом повышающие стоимость имущества, сданного в аренду.

2. Если иное не предусмотрено договором, произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью.

3. Если иное не предусмотрено договором, арендатор после прекращения договора аренды имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений в случае, когда арендатор произвел их за свой счет с согласия арендодателя.

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

4. Если иное не предусмотрено договором, арендатор имеет право на момент прекращения договора аренды зачесть в счет арендных платежей стоимость неотделимых улучшений, произведенных им с согласия арендодателя за счет собственных средств.

5. Улучшения арендованного имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Статья 28. Выкуп арендованного имущества

1. Законодательством или договором аренды арендатору может быть предоставлено право выкупа арендуемого имущества. Выкуп арендуемого имущества означает переход по истечении срока действия договора аренды права собственности на арендуемую вещь или права на иное имущество к арендатору без заключения между арендатором и арендодателем договора купли-продажи в отношении данного имущества.

Право собственности может перейти к арендатору по договору аренды только при соблюдении им всех условий договора аренды, в том числе если договор аренды предусматривает право на приобретение права собственности в отношении арендуемой вещи до истечения срока действия договора аренды. В последнем случае арендатор обязан до истечения срока действия договора аренды внести арендодателю всю выкупную цену арендованной вещи, под которой понимается установленная в договоре аренды цена вещи, по которой арендодатель готов продать данную вещь арендатору.

2. Возможность выкупа арендатором арендуемого имущества может быть предусмотрена не в договоре аренды, а в дополнительном соглашении к нему. В дополнительном соглашении может быть установлено, что арендная плата, вносимая арендатором, является в совокупности и выкупной ценой за арендуемое имущество.

Под дополнительным соглашением следует понимать акт, в котором определяются условия договора аренды, дополнительные по отношению к основным условиям, определенным в самом договоре аренды.

Размер выкупной цены является существенным условием договора аренды недвижимого имущества с правом выкупа. При отсутствии в договоре согласованного сторонами условия о размере выкупной цены договор в части выкупа считается незаключенным.

3. Законодательством могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

Статья 29. Правовое регулирование передачи имущества в пользование

1. Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются к передаче в пользование отдельных видов имущества, если иное не предусмотрено главой 2 настоящего Закона о передаче в пользование отдельных видов имущества.

2. Правила главы 2 настоящего Закона о передаче в пользование отдельных видов имущества применяются к отношениям по передаче отдельных видов имущества во временное пользование в той части, в какой соответствующий договор не урегулирован в главе 3 настоящего Закона об отдельных способах передачи имущества в пользование.

3. Если арендатором вещи по договору аренды является потребитель (физическое лицо, которому вещь понадобилась для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности), то на отношения сторон распространяются гарантии защиты прав потребителей.

4. К договору субаренды применяются правила договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством.

Глава 2. ПЕРЕДАЧА В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА

§ 1. Аренда недвижимого имущества

1.1. Аренда земельного участка

Статья 30. Договор аренды земельного участка

1. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное пользование.

2. Земельный участок, передаваемый в аренду, должен быть индивидуализирован с использованием информации реестра недвижимости или иных средств учета земельных участков, предусмотренных законодательством.

3. Договор аренды может быть заключен в отношении части земельного участка.

Если передаваемая в аренду часть земельного участка не индивидуализирована в порядке, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, договор должен содержать графическое и (или) текстуальное описание той части земельного участка, пользование которой будет осуществляться арендатором, если иное не предусмотрено законодательством.

4. В случае продажи земельного участка собственником его арендатор имеет преимущественное право покупки.

Статья 31. Форма договора аренды земельного участника и его государственная регистрация

1. Договор аренды земельного участка должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

В случае несоблюдения требования о форме и способе заключения договор аренды земельного участка является недействительным.

2. Договор аренды земельного участка на срок более года подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством.

Статья 32. Срок договора аренды земельного участка

1. Договор аренды земельного участка может быть заключен на определенный или на неопределенный срок за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2. Минимальные и предельные сроки аренды земельного участка не устанавливаются за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

3. Если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды земельного участка, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора 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.

К отношениям сторон в этом случае применяются правила статьи 25 настоящего Закона.

Статья 33. Передача арендованного земельного участка

1. Обязательство арендодателя передать земельный участок арендатору и обязательство арендатора принять земельный участок в аренду считаются исполненными после предоставления земельного участка арендатору во владение или пользование и подписания сторонами передаточного акта или

иного документа, подтверждающего передачу, если иное не предусмотрено договором.

2. Акт либо иной документ о передаче земельного участка арендатору оформляется в виде документа, содержащего наименования сторон договора аренды, указание на передаваемый земельный участок, указание на факт такой передачи, подписи сторон.

С момента подписания такого документа обеими сторонами обязанность арендодателя по передаче арендатору земельного участка считается исполненной.

С момента подписания такого документа обеими сторонами обязанность арендатора по принятию земельного участка считается исполненной.

3. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче земельного участка на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества или арендатора от принятия имущества.

В указанном случае другой стороне предоставляется право потребовать возмещения убытков, причиненных таким отказом.

4. При прекращении договора аренды земельный участок должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных частями 1–3 настоящей статьи, если договором не предусмотрено иное.

Статья 34. Распоряжение арендатором правами и обязанностями, возникающими на основании договора аренды земельного участка

1. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, арендатор вправе при условии уведомления арендодателя:

- 1) передать земельный участок (часть земельного участка) в субаренду;
- 2) передать права и обязанности арендатора третьему лицу;
- 3) передать права и обязанности арендатора в залог;
- 4) передать права и обязанности арендатора в качестве вклада в уставный капитал юридического лица.

2. В случае перехода прав и обязанностей арендатора третьему лицу в соответствии с настоящей статьей заключение нового договора аренды не требуется.

Статья 35. Особенности договора аренды земельного участка под застройку

1. По договору аренды земельного участка под застройку (в целях строительства и эксплуатации здания, строения или сооружения) арендодатель обязуется передать во временное пользование земельный участок для строительства на нем здания, строения или сооружения с последующей его эксплуатацией арендодателем в течение срока действия данного договора, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

2. Договор аренды земельного участка под застройку должен содержать срок, в течение которого арендатор обязан завершить строительство.

При нарушении указанного срока арендодатель вправе потребовать расторжения договора аренды и возврата земельного участка в первоначальном состоянии.

3. Договор аренды земельного участка под застройку должен содержать указание на субъектов прав, возникающих на построенные на земельном участке здания, строения, сооружения в случае прекращения договора аренды.

4. В случае отсутствия указанного условия и недостижения сторонами аренды дополнительного соглашения по этому вопросу при прекращении договора аренды земельный участок подлежит приведению в первоначальное состояние путем сноса построенных объектов за счет арендатора, за исключением случаев, когда снос запрещен законодательством или не подлежит осуществлению по причине явного превышения стоимости построенных объектов над стоимостью земельного участка.

5. В случаях невозможности сноса построенного объекта, указанных в части 4 настоящей статьи, вопрос о правах на построенные объекты подлежит разрешению в судебном порядке путем предъявления заинтересованным лицом одного из следующих требований:

1) о признании права собственника построенного объекта на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится построенный объект;

2) о признании права собственника земельного участка на приобретение построенного на нем объекта;

3) об установлении условий пользования земельным участком собственником построенного объекта на новый срок.

6. К договору аренды земельного участка под застройку не применяется пункт 3 части 1 статьи 20 настоящего Закона. Арендодатель по договору аренды земельного участка под застройку может заявить требование о досрочном расторжении договора аренды в случае невнесения арендной платы более трех раз подряд, если срок невнесения арендной платы составил при этом не менее полугода.

Статья 36. Особенности договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

1. По договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование земельный участок для выращивания и сбора сельскохозяйственной продукции.

2. Арендатор после заключения договора аренды и собственник после прекращения договора аренды вправе приступить к использованию земельного участка сельскохозяйственного назначения только после уборки урожая предыдущим владельцем земельного участка, правомерно владевшим земельным участком на момент осуществления сельскохозяйственных работ, если иное не установлено договором аренды.

3. Арендатору принадлежит урожай и его стоимость, если в период действия договора аренды он осуществлял сельскохозяйственные работы, в том числе по севу сельскохозяйственных культур, независимо от действия срока договора аренды в период сбора урожая.

4. Арендодатель не вправе требовать расторжения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 20 настоящего Закона в период сбора урожая и в течение разумного срока для его реализации.

Статья 37. Особенности договора аренды отдельных видов земельных участков

1. Специальным законодательством могут быть предусмотрены особенности договора аренды земельных участков, находящихся в собственности публично-правовых образований, а также отдельных видов земельных участков, в том числе в зависимости от назначения земельного участка.

2. В случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, правила настоящего параграфа применяются в части, не противоречащей специальному законодательству.

1.2. Аренда зданий и сооружений

Статья 38. Договор аренды здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать в пользование арендатору здание или сооружение.

2. Зданием является самостоятельный капитальный объект недвижимости, предназначенный для проживания или длительного нахождения в нем людей, в том числе для осуществления ими деятельности, размещения производства, хранения продукции, содержания животных.

3. Сооружением является самостоятельный, конструктивно сложный объект недвижимости, имеющий техническое назначение.

4. Договором аренды части здания считается заключенное между арендодателем и арендатором соглашение, согласно которому арендатор получает право пользования определенной частью здания, включая помещения, сооружения и территорию, на определенный срок и за определенную плату.

Частью здания могут являться как отдельно стоящее здание, так и отдельные помещения в составе одного здания.

Статья 39. Форма договора аренды здания или сооружения

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Несоблюдение письменной формы договора аренды здания или сооружения либо нарушение требования о заключении такого договора путем

составления единого документа, подписанного сторонами, влечет его недействительность.

Статья 40. Размер арендной платы

1. Если условия о размере арендной платы не были согласованы сторонами в письменной форме, то договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

При этом в договоре аренды здания или сооружения должна быть указана твердая денежная сумма, эквивалентная условиям пользования зданием или сооружением, а также его стоимости.

Цена по договору аренды зданий или сооружений не может быть определена на основании размера, обычно устанавливаемом для аренды таких зданий или сооружений.

2. Размер арендной платы может включать в себя также сумму денежных средств, необходимых для оплаты коммунальных услуг или осуществления иных платежей, связанных с использованием здания или сооружения.

3. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера, переданного арендатору здания или сооружения.

4. Если иное не установлено договором или законодательством, размер арендной платы по договору аренды здания или сооружения включает в себя также и размер платы за использование земельного участка под зданием или сооружением. Размер такой платы должен учитывать рыночную стоимость земельного участка, его целевое назначение, а также предполагаемые условия пользования им.

Статья 41. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения

1. Арендатору здания или сооружения передается право пользования в отношении:

1) части участка, которая занята недвижимостью, с которой здание (сооружение) настолько прочно связано, что перемещение его невозможно без несоразмерного ущерба назначению объекта;

2) прилегающей части земельного участка, без которой использование здания (сооружения) невозможно или затруднено.

При определении размера части участка, которая необходима для использования здания (сооружения), следует учитывать функциональное назначение здания (сооружения) и целевое назначение земельного участка.

2. В случае если земельный участок под зданием или сооружением не принадлежит арендодателю на праве собственности, передача арендатору здания или сооружения в пользование может быть осуществлена без согласия собственника такого земельного участка, если дальнейшее использование такого земельного участка будет соответствовать целевому назначению

такого земельного участка либо условиям договора, заключенного собственником такого земельного участка с арендодателем.

Статья 42. Передача здания или сооружения

1. Передача арендованного здания или сооружения арендатору, а также возвращение здания или сооружения после прекращения договора аренды арендодателю осуществляются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 33 настоящего Закона.

2. В случае неисполнения арендатором обязанности по оплате аренды в соответствии с договором аренды на здание или сооружение арендодатель имеет право удерживать находящееся на объекте аренды имущество арендатора сразу после прекращения действия договора аренды.

Удержание имущества арендатора осуществляется до полного погашения задолженности арендатора по оплате аренды.

1.3. Аренда предприятия

Статья 43. Договор аренды предприятия

1. Договор аренды предприятия является соглашением между арендодателем и арендатором, в соответствии с которым арендатор получает право временного владения и пользования самостоятельным имущественным комплексом, арендованным у арендодателя, в обмен на внесение денежной платы, для осуществления предпринимательской деятельности на условиях, определенных в договоре.

Если иное не установлено договором, арендатору передаются также и права требования и долги арендодателя, связанные с деятельностью предприятия.

2. Законодательством могут быть предусмотрены виды предприятий, передача которых в аренду не допускается.

3. Право осуществления предпринимательской деятельности, на которое выдана лицензия, не может быть передано по договору аренды предприятия.

Статья 44. Права кредиторов при аренде предприятия

1. Арендодатель обязан до передачи предприятия арендатору письменно уведомить кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, о факте такой передачи в целях обеспечения им возможности получить удовлетворение по своим требованиям.

2. На передачу предприятия, включающего обязательства в отношении кредиторов, в аренду необходимо согласие кредиторов в письменной форме, которое может быть направлено арендодателю в качестве ответного письма на письменное уведомление либо иным способом, дающим арендодателю возможность установить факт такого согласия.

Если кредитор не представит письменный ответ в течение одного месяца с момента получения уведомления, он признается выразившим согласие на перевод соответствующего долга на арендатора.

3. Не уведомленный о намерении арендодателя передать предприятие в аренду кредитор имеет право предъявить в судебном порядке требования о прекращении или досрочном исполнении обязательства и возмещении причиненных этим убытков.

4. Кредитор, который письменно сообщил арендодателю о своем несогласии на передачу предприятия в аренду с обязательствами, включенными в состав предприятия, вправе в течение трех месяцев со дня передачи предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков в полном объеме.

5. Если кредиторы не будут уведомлены о намерении передачи предприятия в аренду, а передача предприятия состоится, то арендатор и арендодатель будут нести перед такими кредиторами солидарную ответственность по всем тем долгам, которые будут переданы арендатору без согласия кредиторов.

Статья 45. Форма договора аренды предприятия

1. Договор аренды предприятия должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

В таком документе должны содержаться все индивидуализирующие признаки имущественного комплекса, включая технические характеристики здания, сооружения, техники и оборудования, с указанием их местонахождения, а также описание земельного участка, включая данные о его государственном кадастровом учете.

2. Последствием несоблюдения письменной формы договора аренды или нарушения требования о составлении единого документа, подписанного сторонами, является его недействительность.

Статья 46. Передача арендованного предприятия

1. Передача предприятия арендатору осуществляется на основании передаточного акта или иного документа, подтверждающего факт исполнения арендодателем обязательства по передаче арендованного предприятия арендатору, по правилам, предусмотренным статьей 33 настоящего Закона.

В передаточном акте или ином документе о передаче указывается наименование предприятия, его состав как имущественного комплекса, наименования сторон договора аренды, отмечается факт передачи предприятия арендатору.

2. На арендодателя возлагается обязанность по подготовке предприятия к передаче, то есть выполнению всех технических, ремонтных, проверочных работ, связанных с обеспечением надлежащего состояния предприятия, соответствующего его назначению. Такая подготовка включает в себя составление и представление на подписание передаточного акта.

3. Подготовка предприятия к передаче, в том числе и составление передаточного акта, может повлечь за собой необходимость привлечения иных специалистов (технических специалистов, системных администраторов).

В таком случае обязанность по несению расходов, связанных с подготовкой предприятия к передаче, возлагается на арендодателя, если иное не предусмотрено договором.

4. В договоре аренды предприятия могут быть предусмотрены и иные условия подготовки предприятия к передаче.

Статья 47. Пользование имуществом арендованного предприятия

1. Если иное не установлено договором, арендатор предприятия может свободно распоряжаться материальными ценностями, входящими в состав имущества предприятия, переданного по договору аренды, а также вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение при условии, что указанные действия не влекут уменьшения стоимости предприятия и не нарушают других положений договора аренды предприятия.

Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

2. Арендатор имеет право увеличивать стоимость предприятия путем увеличения состава имущества предприятия либо путем проведения в нем работ, увеличивающих его стоимость.

По истечении срока действия договора аренды предприятия все внесенные изменения и улучшения становятся собственностью арендодателя, за исключением случаев, когда стороны договорились об обратном.

3. Если иное не предусмотрено договором, арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения при условии, что их стоимость соразмерна улучшению качества и (или) эксплуатационных свойств имущества предприятия.

4. Совершение сделок и иных действий с имуществом в нарушение ограничений, установленных как законодательством, так и договором, должно квалифицироваться как существенное нарушение договора аренды со стороны арендатора, что дает право другой стороне требовать расторжения договора в судебном порядке.

Статья 48. Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов на его эксплуатацию

1. На арендатора возлагается обязанность по поддержанию предприятия в состоянии, соответствующем его назначению, то есть в том числе обязанность по проведению текущего и капитального ремонта.

Обязанность по обеспечению содержания арендованного предприятия возлагается на арендатора только при условии аренды им всего предприятия в целом как имущественного комплекса.

2. Арендатор обязан обеспечить безопасность рабочих мест, соблюдать требования по охране труда и промышленной безопасности.

3. Арендатор обязан осуществлять оплату всех расходов, связанных с эксплуатацией предприятия, включая оплату коммунальных услуг или осуществление страховых, эксплуатационных и иных платежей.

Статья 49. Возврат арендованного предприятия

1. В случае прекращения договора аренды предприятия арендатор обязан вернуть арендодателю имущественный комплекс предприятия в том же состоянии, в котором оно было передано ему во временное пользование.

Если иное не предусмотрено договором, не подлежит возврату арендодателю потребляемое имущество, переданное арендатору в целях ведения предпринимательской деятельности и обслуживания имущественного комплекса предприятия.

2. Возврат предприятия арендодателю осуществляется на основании передаточного или иного акта, составление которого является обязанностью арендатора.

1.4. Наем жилого помещения

Статья 50. Договор найма жилого помещения

1. По договору найма жилого помещения одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне, гражданину (нанимателю) жилое помещение во временное владение и пользование для проживания в нем.

2. Договор найма жилого помещения должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Ограничение права собственности на жилое помещение и обременение жилого помещения, возникающие на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Передача арендованного жилого помещения нанимателю, а также возвращение жилого помещения после прекращения договора найма жилого помещения наймодателю осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 33 настоящего Закона, с одновременным предоставлением возможности использования жилого помещения по назначению, в том числе путем освобождения жилого помещения и передачи ключей.

Передаточный акт должен содержать указание индивидуализирующих признаков жилого помещения и перечень передаваемого вместе с ним в

пользование нанимателю имущества с указанием на его качество и степень изношенности.

4. Смена собственника не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения.

5. Временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не прекращает договор найма жилого помещения.

Наниматель или члены его семьи обязаны предварительно уведомлять наймодателя о своем временном отсутствии.

Статья 51. Объекты договора найма жилого помещения

1. Объектом договора найма жилого помещения является жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

2. В случае найма жилого помещения в многоквартирном доме нанимателю также предоставляется право пользования общим имуществом.

3. Договор найма может быть заключен в отношении части жилого помещения.

По договору найма части жилого помещения наймодатель обязуется передать за плату во временное владение и пользование часть жилого помещения со всеми необходимыми для проживания в нем принадлежностями.

Договор найма части жилого помещения должен содержать:

1) графическое и (или) текстуальное описание части жилого помещения, передаваемого нанимателю;

2) сведения о передаваемых для использования нанимателем вещах и ином имуществе;

3) порядок пользования частями жилого помещения общего пользования.

Если договор не содержит описания передаваемой в наем части жилого помещения и указания о конкретном имуществе, переданным для использования нанимателю считается все жилое помещение со всеми находящимися в нем вещами.

Статья 52. Плата по договору найма жилого помещения

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна вноситься ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, за который оплачивается наем, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

2. Стороны вправе изменять размер платы за наем жилого помещения не ранее, чем через один год с даты заключения договора найма.

Изменение платы по договору найма жилого помещения должно быть обоснованным.

Наймодатель обязан представить документальное обоснование увеличения платы, в том числе в случае улучшения условий проживания, которые предоставляет это жилое помещение (благоустройство, местонахождение).

3. В случае изменения размера платы за наем жилого помещения наймодатель обязан письменно уведомить нанимателя об изменении размера платы за жилое помещение за два месяца до даты изменения платы.

В случае несогласия нанимателя с изменением размера платы за наем жилого помещения наймодатель вправе принудить нанимателя к исполнению обязательства в новом размере в судебном порядке либо расторгнуть договор найма жилого помещения.

Статья 53. Срок договора найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2. По договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), наниматель не вправе поселить в нанимаемом помещении временных жильцов, сдавать нанимаемое помещение в поднаем, заменить себя в договоре другим нанимателем, а также не имеет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, если иное не предусмотрено договором.

Статья 54. Права нанимателя

1. Наниматель по договору найма жилого помещения вправе вселять в жилое помещение с согласия наймодателя членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором.

Член семьи нанимателя приобретает равное право пользования с нанимателем.

2. Наниматель вправе содержать в жилом помещении домашних животных, если иное не предусмотрено договором.

3. Наниматель по договору найма жилого помещения вправе требовать проведения наймодателем капитального ремонта, если иное не предусмотрено договором.

4. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок на тех же условиях.

О своем желании возобновить договор найма жилого помещения наниматель обязан уведомить наймодателя за три месяца до истечения срока договора. В случае неуведомления в указанный срок наймодателя договор прекращается истечением срока, если иное не предусмотрено в договоре.

Статья 55. Обязанности нанимателя

1. Наниматель по договору найма жилого помещения обязан:

1) пользоваться жилым помещением со всеми находящимися в нем вещами бережно, как своими собственными;

2) поддерживать жилое помещение в пригодном для проживания состоянии с учетом естественного износа;

- 3) использовать жилое помещение только для проживания;
 - 4) своевременно вносить плату за жилое помещение в соответствии с частью 1 статьи 51 настоящего Закона либо в соответствии с планом внесения платежей, установленных договором;
 - 5) осуществлять оплату коммунальных услуг или иных платежей в пределах срока найма, если иное не установлено договором;
 - 6) осуществлять текущий ремонт и заменять пришедшие в негодность в процессе естественного износа вещи и оборудование, если иное не предусмотрено договором;
 - 7) пользоваться жилым помещением таким образом, чтобы не допускать ухудшения соседского имущества;
 - 8) по истечении срока договора найма жилого помещения освободить жилое помещение, обеспечив сохранность находящихся в нем вещей и оборудования с учетом естественного износа.
2. Наниматель не вправе производить реконструкцию, переустройство и перепланировку жилого помещения без согласия наймодателя.

Статья 56. Ответственность нанимателя

Наниматель по договору найма жилого помещения несет ответственность перед наймодателем за действия членов своей семьи, временных жильцов и поднанимателя, нарушающих условия договора найма.

Статья 57. Права наймодателя

Наймодатель по договору найма жилого помещения имеет право:

- 1) получать плату за предоставление в пользование жилого помещения в соответствии с частью 1 статьи 52 настоящего Закона либо в соответствии с планом внесения платежей, установленных договором;
- 2) ежемесячно осматривать жилое помещение с целью контроля исполнения нанимателем своих обязанностей по надлежащему пользованию жилым помещением.

Статья 58. Обязанности наймодателя

1. Наймодатель по договору найма жилого помещения обязан:

- 1) предоставлять нанимателю информацию об обременениях и ограничениях жилого помещения;
- 2) участвовать в надлежащем содержании общего имущества многоквартирного дома;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения с согласия нанимателя, если иное не предусмотрено договором.

2. Наймодатель не вправе самостоятельно освобождать жилое помещение от имущества нанимателя во время действия договора найма жилого помещения.

3. В случае осуществления капитального ремонта в связи с непригодностью жилого помещения для проживания наймодатель обязан

возместить нанимателю расходы, возникшие в связи с досрочным выселением.

Статья 59. Односторонний отказ от договора

1. Наниматель жилого помещения вправе в любое время отказаться от договора найма жилого помещения независимо от срока, на который заключен договор, если жилое помещение не было ему предоставлено полностью или в части в соответствии с условиями договора.

2. Сторона договора найма жилого помещения вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону о своем отказе не менее чем за три месяца, если иное не предусмотрено договором.

3. Наймодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке без предварительного уведомления отказаться от договора найма жилого помещения в случае, если:

1) нарушение обязанности, предусмотренной статьей 55 настоящего Закона, или иное недобросовестное поведение нанимателя либо проживающих с ним в арендованном жилом помещении членов его семьи привело к повреждению или влечет угрозу повреждения либо уничтожения полностью или части жилого помещения и находящегося в нем имущества наймодателя;

2) наниматель просрочил оплату за наем жилого помещения два раза подряд (для краткосрочного найма) или не внес плату в течение двух месяцев (для долгосрочного найма);

3) наймодатель или члены его семьи нуждаются в жилом помещении.

4. Наниматель обязан освободить жилое помещение в течение двух недель после отказа наймодателя от договора по основаниям, указанным в части 3 настоящей статьи, если иное не предусмотрено договором.

5. Если договор найма жилого помещения был нотариально удостоверен, выселение нанимателя осуществляется во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса, совершаемой на нотариально удостоверенном договоре найма жилого помещения.

Статья 60. Расторжение договора найма жилого помещения

1. Расторжение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон.

Наниматель обязан освободить жилое помещение и оставить его в первоначальном виде с учетом естественного износа в течение месяца после расторжения договора.

2. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя возможно во внесудебном порядке в следующих случаях:

1) если наниматель или лица, за которых наниматель несет ответственность, используют жилое помещение не по назначению;

2) если наниматель или лица, за которых наниматель несет ответственность, ухудшают состояние жилого помещения;

3) если жилое помещение стало непригодным для проживания;

4) в иных случаях, предусмотренных законодательством или договором.

3. В случае расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя наниматель вместе с другими лицами подлежит выселению из жилого помещения на основании решения суда.

1.5. Аренда иной недвижимости

Статья 61. Аренда нежилого помещения

1. По договору аренды нежилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору нежилое помещение за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

2. Договор аренды может быть заключен в отношении части нежилого помещения. В этом случае договор должен содержать графическое и (или) текстуальное описание той части нежилого помещения, пользование которой будет осуществляться арендатором.

Аренда части нежилого помещения не должна противоречить назначению нежилого помещения и нарушать права и законные интересы лиц, обладающих правами на иные помещения в здании или сооружении, в котором расположено передаваемое в аренду нежилое помещение.

3. Договор аренды нежилого помещения должен быть заключен в письменной форме и считается заключенным с момента подписания сторонами, если иное не предусмотрено в договоре.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора.

4. Договор аренды нежилого помещения может быть заключен на определенный или на неопределенный срок.

5. Договор аренды нежилого помещения на срок более года подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6. По договору аренды нежилого помещения арендатору не передаются права на земельный участок, занятый недвижимостью, в которой расположено нежилое помещение, если иное не предусмотрено договором.

7. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, к договору аренды нежилого помещения применяются правила о договоре аренды зданий и сооружений, предусмотренные настоящим параграфом, если иное не установлено в договоре или не предусмотрено настоящей статьей.

Статья 62. Аренда части недвижимости

1. В аренду могут быть переданы части недвижимого имущества, в том числе торговые места, рабочие места, а также части зданий, передаваемые в целях размещения рекламных объектов или иного оборудования.

Объектом договора аренды части недвижимости могут быть идентифицированная рабочая зона в открытом (торговом, офисном, ином) пространстве или заранее не идентифицированная в договоре рабочая зона с правом занять любое место, не занятое другими арендаторами (незакрепленное место).

2. По договору аренды части недвижимости арендодатель обязуется передать за плату во временное пользование оборудованную в соответствии с целями использования часть недвижимого имущества со всеми необходимыми для использования принадлежностями.

Если договор не содержит графического и (или) текстуального описания той части недвижимости, пользование которой будет осуществляться арендатором, и указания на конкретное оборудование, переданным для использования арендатору считается весь объект недвижимости (незакрепленное место) со всеми находящимися в нем вещами.

3. К договору аренды части недвижимости применяются правила главы 1 настоящего Закона, если иное не предусмотрено настоящей статьей или договором.

Если часть недвижимости используется собственником для собственной деятельности в пользу иного лица, в том числе для размещения рекламных объектов или иного оборудования без предоставления права пользования своим имуществом, к таким отношениям правила настоящего Закона не применяются. К таким отношениям применяются нормы законодательства о договоре на выполнение работ и оказание услуг.

Статья 63. Аренда обособленных природных объектов

Передача в аренду участков недр, лесных участков, водных объектов и иных обособленных природных объектов осуществляется в порядке, предусмотренном специальным законодательством.

Статья 64. Особенности аренды объектов культурного наследия

1. Передача объектов культурного наследия в аренду допускается, если иное не предусмотрено законодательством.

2. Договор аренды объекта культурного наследия должен быть заключен в письменной форме.

Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность.

3. Договор аренды объекта культурного наследия подлежит предварительному согласованию в компетентном органе государственной власти, ответственном за учет и охрану объектов культурного наследия.

4. Арендатор объекта культурного наследия обязан исполнять требования по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, в том числе обеспечивать проведение необходимых для этого работ, обеспечивать доступ представителей компетентных органов государственной власти, осуществляющих учет и охрану объектов культурного наследия в порядке, установленном законодательством. При использовании объекта культурного наследия не допускается осуществление деятельности, приводящей к ухудшению его состояния.

5. Несоблюдение арендатором требований, установленных частью 4 настоящей статьи, является основанием для расторжения договора аренды.

§ 2. Аренда транспортных средств

Статья 65. Договор аренды транспортного средства

1. По договору аренды транспортного средства (фрахтования на время) арендодатель передает или обязуется передать транспортное средство арендатору за плату во временное владение и пользование для осуществления перевозки.

2. На арендодателя по договору аренды транспортного средства не распространяются правила гражданского законодательства о перевозчике по договору перевозки.

Статья 66. Правовое регулирование аренды транспортного средства

1. К договору аренды транспортного средства применяются общие положения настоящего Закона об аренде, если иное не предусмотрено настоящим параграфом.

2. К договору аренды транспортного средства не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

3. Транспортными уставами и кодексами могут быть предусмотрены особенности аренды отдельных видов транспортных средств в части, не противоречащей положениям настоящего параграфа.

Статья 67. Форма договора аренды транспортного средства

1. Договор аренды транспортного средства должен быть заключен в письменной форме.

Письменная форма считается также соблюденной, если письменная оферта, содержащая существенные условия договора, принята путем предоставления транспортного средства.

2. Договор аренды транспортного средства не подлежит государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством.

Специальным законодательством может быть предусмотрено внесение записи об аренде транспортного средства как ограничения (обременения) прав на транспортное средство в реестр транспортных средств определенного вида.

Статья 68. Права арендатора

1. Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду, если иное не предусмотрено договором.

Договор субаренды транспортного средства должен быть заключен на условиях договора аренды транспортного средства.

2. Арендатор вправе без согласия арендодателя заключать от своего имени договоры перевозки и иные договоры в целях осуществления

коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства, если это не противоречит условиям договора и назначению транспортного средства.

3. Арендатор вправе осуществлять перевозку на арендованном транспортном средстве в коммерческих и бытовых целях, а также использовать арендованное транспортное средство по назначению, предусмотренному договором.

Статья 69. Обязанности арендатора

1. Арендатор обязан вносить арендную плату (фрахт) в сроки, установленные в договоре.

Просрочка уплаты арендной платы влечет право арендодателя, не получившего арендную плату в разумный срок после истечения установленного в договоре срока уплаты арендной платы, на отказ от договора в одностороннем порядке с изъятием транспортного средства и взысканием причиненных просрочкой убытков.

2. Арендатор обязан оплачивать расходы, связанные с эксплуатацией транспортного средства по назначению, в том числе расходы на оплату топлива и иных расходных материалов, оплату сборов, если иное не предусмотрено законодательством и/или договором.

3. Арендатор обязан вернуть транспортное средство арендодателю по истечении срока аренды в состоянии, пригодном для эксплуатации по назначению.

Статья 70. Обязанности арендодателя

Арендодатель обязан предоставить арендатору транспортное средство в состоянии, пригодном для его немедленной и безопасной эксплуатации по назначению в соответствии с условиями договора, а также со всеми необходимыми для такой эксплуатации документами и разрешениями.

Статья 71. Аренда транспортного средства с экипажем

1. Если договором предусмотрена аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда с экипажем), арендодатель обязан:

1) поддерживать транспортное средство в надлежащем состоянии, в том числе пригодном техническом состоянии для эксплуатации по назначению, включая осуществление капитального и текущего ремонта;

2) осуществлять необходимые для эксплуатации транспортного средства разрешительные процедуры и получать необходимые для эксплуатации документы;

3) предоставить для управления и поддержания пригодного технического состояния транспортного средства квалифицированный состав экипажа, соответствующий условиям договора, обязательным установленным законодательством требованиям и требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида, а также контролировать его деятельность и оплачивать труд его членов и их содержание;

4) предоставлять услуги по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации в соответствии с целями аренды, требованиями транспортного законодательства и безопасности, а также распоряжениями арендатора, соответствующими целям договора, требованиям законодательства и безопасности;

5) предоставлять иные услуги, предусмотренные договором;

6) осуществлять обязательное в силу договора или законодательства страхование транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен в связи с его эксплуатацией.

2. Арендатор по договору аренды транспортного средства с экипажем отвечает за гибель или повреждение транспортного средства, если арендодатель докажет, что гибель или повреждение арендованного транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законодательством или договором.

3. Арендодатель по договору аренды транспортного средства с экипажем несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, оборудованием, в соответствии с правилами гражданского законодательства об обязательствах вследствие причинения вреда.

При этом арендодатель вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред причинен по вине арендатора.

Статья 72. Аренда транспортного средства без экипажа

1. Если договором предусмотрена аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда без экипажа), арендатор обязан:

1) осуществлять управление арендованным транспортным средством и его техническую эксплуатацию своими силами или путем привлечения за свой счет квалифицированного и соответствующего всем установленным требованиям профессионального экипажа;

2) осуществлять необходимые для эксплуатации транспортного средства разрешительные процедуры и получать необходимые для эксплуатации документы, если иное не предусмотрено договором;

3) обеспечивать безопасное управление и эксплуатацию транспортного средства;

4) поддерживать транспортное средство в надлежащем состоянии, в том числе пригодном техническом состоянии для эксплуатации по назначению, включая осуществление капитального и текущего ремонта;

5) осуществлять обязательное в силу договора или законодательства страхование транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен в связи с его эксплуатацией.

2. Если договором аренды транспортного средства без экипажа не предусмотрено иное, арендатор не вправе перемещать транспортное средство за пределы таможенной границы государства.

3. Арендатор по договору аренды транспортного средства без экипажа несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, оборудованием, в соответствии с правилами гражданского законодательства об обязательствах вследствие причинения вреда.

Статья 73. Аренда беспилотного транспортного средства

1. По договору аренды беспилотного транспортного средства арендодатель предоставляет во временное пользование или владение и пользование арендатору за плату транспортное средство на основе автоматизированной системы управления, в том числе осуществляемого экипажем (оператором системы управления), находящимся вне борта транспортного средства, либо осуществляемого с использованием технологии искусственного интеллекта.

2. Если оператором автоматизированной системы управления беспилотным транспортным средством является арендодатель по договору аренды беспилотного транспортного средства или привлеченный арендодателем профессиональный оператор, к отношениям по договору аренды беспилотного транспортного средства применяются правила настоящего параграфа об аренде транспортного средства с экипажем, если иное не предусмотрено законодательством.

3. Если иное не предусмотрено законодательством, к отношениям по договору аренды беспилотного транспортного средства применяются правила настоящего параграфа об аренде транспортного средства без экипажа в следующих случаях:

1) если оператором автоматизированной системы управления беспилотным транспортным средством является арендатор по договору аренды беспилотного транспортного средства или привлеченный арендатором профессиональный оператор;

2) в случае аренды беспилотного транспортного средства, действующего на основе технологии искусственного интеллекта.

4. Сторона договора аренды, предоставившая экипаж, обязана:

1) обеспечивать бесперебойное и безопасное функционирование автоматизированной системы управления, не допуская технических сбоев, в том числе принимать профилактические меры в целях предупреждения утечки данных, неавторизованного доступа к системе, искажения передаваемой информации, в том числе распоряжений;

2) обеспечивать своевременное обновление и обслуживание программного обеспечения.

Арендодатель по договору аренды беспилотного транспортного средства с экипажем обязан также принимать меры к обеспечению конфиденциальности и безопасности предоставленной арендатором информации, в том числе полученной в результате обработки предоставленной арендатором информации и информации, передаваемой в системе в рамках осуществления автоматизированного управления.

5. Сторона договора аренды, предоставившая экипаж, несет ответственность независимо от вины:

- 1) за вред, причиненный в результате нарушения обязанностей, предусмотренных частью 4 настоящей статьи;
- 2) за вред, причиненный третьим лицам и арендатору в результате недостатков, сбоев и ошибок автоматизированной системы управления;
- 3) за вред жизни и здоровью, причиненный беспилотным транспортным средством на основе искусственного интеллекта.

6. Сторона договора аренды, возместившая убытки, причиненные не по ее вине, вправе требовать в порядке регресса:

- 1) от привлеченного ею для контроля и управления беспилотным транспортным средством профессионального оператора — возмещения выплаченных убытков, причиненных нарушением обязанностей, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, по вине оператора;
- 2) от производителя автоматизированной системы управления на основе искусственного интеллекта — возмещения выплаченных убытков, причиненных в результате использования искусственного интеллекта по вине его производителя.

§ 3. Передача в пользование иных видов имущества

Статья 74. Аренда животных

1. К договору аренды животных применяются положения, предусмотренные главой 1 настоящего Закона, если иное не установлено настоящей статьей.

2. Договор аренды животного заключается в письменной форме.

3. Арендатор животного обязан:

- 1) относиться к животному гуманно и не допускать жестокого отношения к животному со своей стороны и со стороны третьих лиц;
- 2) соблюдать все санитарно-ветеринарные требования содержания животных;
- 3) соблюдать указания арендодателя по учету характера и поведения животного, а также особенностей отношения к животному и обращению с ним;
- 4) нести все расходы, в том числе по содержанию, профилактике заболеваний и лечению животного;
- 5) предотвращать возможность причинения животным вреда третьим лицам;
- 6) использовать арендованное животное исключительно по назначению, предусмотренному договором, а если цель использования животного договором не предусмотрена — по обычному для данного вида животных назначению.

4. Арендатор в период действия договора аренды несет ответственность:

- 1) за физическое и психическое здоровье животного;

2) за причинение вреда действиями животного третьим лицам.

5. Арендодатель обязан:

1) предупредить арендатора об особенностях характера, здоровья, поведения, содержания животного, а также о и—привычках животного и привычной среде его обитания;

2) передать всю информацию о состоянии здоровья и степени опасности животного для арендатора и третьих лиц.

Арендодатель, не исполнивший указанные в настоящей части обязанности, несет перед третьими лицами солидарную ответственность, предусмотренную частью 3 настоящей статьи.

6. ~~5.~~ Приплод (потомство) животного, переданного по договору аренды, принадлежит собственнику, если иное не предусмотрено договором.

Иные плоды животного, переданного по договору аренды, принадлежат арендатору, если иное не предусмотрено договором.

7. случае если нарушение условий договора о передаче животного в пользование привело к увечью или гибели животного, арендодатель вправе требовать от арендатора возмещения убытков, а арендодатель — физическое лицо также и компенсацию морального вреда.

Статья 75. Аренда будущей вещи

1. По договору аренды будущей вещи арендодатель обязуется передать за плату во временное владение и пользование или во временное пользование вещь, которая на момент заключения договора не существует или не принадлежит арендодателю на праве, позволяющем передать вещь в аренду.

2. В случае изменения характеристик вещи арендная плата может быть изменена в соответствии со стоимостью измененного объекта, если новые характеристики вещи соответствуют условиям договора, а иное не предусмотрено договором.

Арендодатель вправе изменять характеристики создаваемой вещи по согласованию с арендатором, если иное не предусмотрено договором. Согласование изменений осуществляется в форме, в которой заключается договор.

Статья 76. Передача в пользование прав

Имущественные права, в том числе вещные, могут быть переданы в пользование на основании договора, если иное не установлено законодательством и это не противоречит природе соответствующих имущественных прав.

Статья 77. Передача в пользование цифровых объектов

1. Индивидуально-определенные и непотребляемые цифровые объекты, в том числе цифровые аватары, цифровые двойники личности, игровое имущество, персональные страницы в социальных сетях, могут быть переданы обладателем во временное пользование иному лицу на основании договора, если иное не предусмотрено законодательством или правилами

информационной системы и это не противоречит существу отношений, возникающих по поводу соответствующих цифровых объектов.

2. Заключение договора о передаче в пользование цифрового объекта осуществляется посредством информационной системы, в которой учитываются цифровые объекты и права на них, в том числе с применением смарт-контракта, если соответствующая информационная система допускает применение указанного способа заключения соглашения, а также вне информационной системы. В последнем случае договор заключается в письменной форме.

Законодательством могут быть определены цифровые объекты, договор о передаче в пользование которых заключается исключительно посредством информационной системы.

3. Договор о передаче цифрового права в пользование является основанием для внесения оператором в информационную систему соответствующей записи и передачи цифрового объекта арендатору в пользование путем предоставления технической возможности использовать передаваемый цифровой объект.

4. Если иное не предусмотрено договором, арендатор несет расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией цифровых объектов, в том числе расходы на оплату регистрации, получение доступа в информационную систему, оплату деятельности в информационной системе с использованием цифрового объекта, сборов и иных расходов, оплата которых необходима для беспрепятственного использования цифрового объекта.

5. Арендатор имеет право на возмещение стоимости улучшений арендованных цифровых объектов, в том числе приведших к увеличению доходов от использования цифрового объекта, независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором.

6. Если иное не предусмотрено договором, стороны договора обязаны обеспечить конфиденциальность полученной от другой стороны информации, в том числе персональных и иных данных.

Глава 3. ОСОБЫЕ СПОСОБЫ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В ПОЛЬЗОВАНИЕ

§ 1. Прокат

Статья 78. Понятие договора проката

1. По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу вещей в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимую вещь за плату во временное владение и пользование.

2. Договор проката заключается в письменной форме.

3. Если арендатором вещи является потребитель (физическое лицо, которому вещь понадобилась для личного, семейного, домашнего и иного подобного использования, не связанного осуществлением

предпринимательской деятельности), письменная форма договора проката считается соблюденной в случае присоединения арендатора к типовому договору проката посредством совершения им конклюдентных действий, определенных арендодателем в условиях публичной оферты.

Арендодатель вправе предусмотреть в договоре проката, заключаемого посредством акцепта публичной оферты, способы обеспечения обязательств арендатора, которые могут считаться акцептованными также посредством совершения арендатором конклюдентных действий.

4. Арендодатель, заключающий договоры проката в качестве основного вида предпринимательской деятельности, не вправе отказать в заключении такого договора ни одному лицу, обратившемуся к нему за заключением такого договора без уважительных причин, поскольку договор проката является публичным.

Статья 79. Срок договора проката

1. Договор проката является краткосрочным договором аренды и его максимальный срок не может превышать один год.

2. Пролонгация договора проката как бессрочного и предоставление арендатору преимущественного права на такую пролонгацию недействительны.

3. Если договором не установлено иное, арендатору предоставляется право на отказ от договора проката в любое время, но при условии письменного предупреждения арендодателя. Такое письменное предупреждение может быть осуществлено посредством отправления по почтовой, электронной или иной связи письма с волеизъявлением арендатора об отказе от дальнейшего пользования, владения движимой вещью по договору проката. При этом от арендатора не требуется указывать причины такого отказа, но в то же время на арендатора возлагается обязательство о возврате движимой вещи арендодателю.

Если вещь, переданная по договору проката, используется в предпринимательских целях, арендатор должен письменно уведомить арендодателя о намерении прекратить договор не менее чем за 10 дней до даты предполагаемого расторжения.

Статья 80. Предоставление вещи арендатору

1. На арендодателя возлагается обязанность по обеспечению арендатора возможностью использования предмета договора проката по целевому назначению, то есть для достижения указанных в договоре проката целей, ради которых арендатор заключает договор проката.

Для обеспечения такой возможности арендодателю в момент заключения договора проката необходимо проверить степень соответствия свойств и характеристик предмета договора проката его целевому назначению, а именно проверить исправность предмета договора проката и ознакомить арендатора с правилами использования данного предмета или

предоставить в письменном виде арендатору инструкции, в которых указаны особенности и общий порядок использования предмета договора проката.

Неисполнение данной обязанности влечет за собой возникновение у арендатора права потребовать от арендодателя возмещения убытков, в том числе и морального вреда.

2. Если договор проката является потребительским, при его заключении и предоставлении вещи арендатору арендодатель несет также и иные информационные обязанности, установленные гарантиями прав потребителей.

3. В случае заключения договора проката в форме смарт-контракта проверка исправности сдаваемой вещи в присутствии арендатора в момент заключения договора не является обязательной.

При этом арендатор в случае отсутствия предварительной проверки сдаваемой в прокат вещи сохраняет право на возмещение убытков и компенсацию морального вреда.

Статья 81. Устранение материальных недостатков сданной в аренду вещи

1. При обнаружении материальных недостатков сданной в аренду вещи арендатор по своему усмотрению может потребовать от арендодателя произвести замену предоставленной вещи другой аналогичной вещью, находящейся в надлежащем состоянии. При этом арендатор вправе заявить иные требования, предусмотренные нормами об ответственности арендодателя за материальные недостатки сданной в аренду вещи.

Арендодатель должен удовлетворить требования арендатора в десятидневный срок со дня получения заявления о выявленных материальных недостатках вещи.

2. Если изначально у сданной в аренду вещи материальные недостатки отсутствовали, но затем возникли в результате неправильных действий арендатора, то есть нарушения им правил эксплуатации и содержания вещи при условии, что он был с ними ознакомлен, арендодателю предоставляется право на получение от арендатора оплаты стоимости ремонта и транспортировки арендованной вещи к месту ремонта.

Оценка стоимости таких ремонта и транспортировки может быть осуществлена после их проведения, если соглашением сторон не предусмотрено условие об оценке ремонта вещи и ее транспортировки до их проведения.

Статья 82. Арендная плата по договору проката

1. Арендная плата в договоре проката определяется в твердой сумме.

Не допускается установление арендной платы по договору проката в процентах от рыночной стоимости арендованного имущества или другими способами.

Арендатор в зависимости от условий договора проката может вносить арендную плату двумя способами: периодически или единовременно.

2. В случае если арендная плата была внесена арендатором за весь период владения и пользования вещью, но арендатор вернул имущество до истечения срока действия договора проката, арендодатель возвращает арендатору часть внесенной арендной платы пропорционально периоду владения и пользования арендатором имуществом, включая день фактического возврата арендатором вещи, независимо от времени такого возврата.

3. В случае заключения договора проката в форме смарт-контракта условиями договора может быть предусмотрено автоматическое списание средств арендатора в счет задолженности по арендной плате.

Статья 83. Пользование и распоряжение арендованной вещью

1. Капитальный и текущий ремонт вещи, сданной в аренду по договору проката, является обязанностью арендодателя.

2. Сдача арендатором в субаренду вещи, арендованной по договору проката, передача им прав и обязанностей по договору проката другому лицу, предоставление этой вещи в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

§ 2. Краткосрочная транспортная аренда

Статья 84. Договор краткосрочной транспортной аренды

1. По договору краткосрочной транспортной аренды (в том числе договору каршеринга, велошеринга, кикшеринга) арендодатель кратковременно (на срок от нескольких минут до нескольких суток) передает одно из транспортных средств арендатору для владения и пользования в потребительских целях.

Арендодателем по договору краткосрочной транспортной аренды является лицо, осуществляющее сдачу транспортных средств определенного вида в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности.

Арендатором по договору краткосрочной транспортной аренды является лицо, предварительно заключившее пользовательское соглашение с оператором цифровой платформы, с использованием которой осуществляется заключение и прекращение договора краткосрочной транспортной аренды (через мобильное приложение или сайт агрегатора).

2. К договору краткосрочной транспортной аренды применяются правила второго параграфа главы 2 настоящего Закона в части, не противоречащей положениям настоящего параграфа и существу отношений.

К договору краткосрочной транспортной аренды применяются правила, установленные статьей 72 настоящего Закона о договоре аренды транспортных средств без экипажа, если иное не предусмотрено настоящим параграфом.

Статья 85. Содержание договора краткосрочной транспортной аренды

1. Существенными условиями договора краткосрочной транспортной аренды являются условия о предмете, цене и сроке.

2. Объектом договора краткосрочной транспортной аренды является одно из транспортных средств, принадлежащих арендодателю и специально предназначенных для передачи во временное владение и пользование потребителям, в том числе гибридные автомобили, механические транспортные средства, электромобили, велосипеды и средства индивидуальной мобильности.

3. Цена по договору краткосрочной транспортной аренды устанавливается в определенном арендодателем размере в зависимости от выбранного арендатором тарифа на основе поминутной тарификации.

Арендодатель вправе установить несколько тарифов пользования транспортным средством, отличающихся друг от друга ценой и условиями предоставления.

Оплата списывается в порядке, установленном договором, безакцептно. В оплату не могут быть включены суммы, не указанные до заключения договора арендатору в условии о цене, с которой арендатор согласился.

4. Срок договора краткосрочной транспортной аренды устанавливается в часах и (или) минутах.

Если срок договора краткосрочной транспортной аренды превышает 24 часа, он устанавливается в днях и часах.

Пользовательское соглашение, являющееся основанием договора краткосрочной транспортной аренды, считается бессрчным, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Моментом прекращения договора считается момент блокировки арендатором транспортного средства после окончания поездки на специально оборудованной для данной цели или не оборудованной площадке, указанной в договоре, с помощью специальных технических средств, в том числе карты-ключа.

Статья 86. Права арендодателя

1. Арендодатель вправе устанавливать обоснованные требования, которым должен соответствовать арендатор, соответствующие законодательству и не нарушающие права и интересы арендатора, в целях соблюдения законодательства о дорожном движении и защиты прав и интересов третьих лиц, а также обеспечения безопасности движения.

Арендодатель вправе отказать в заключении договора краткосрочной транспортной аренды любому лицу, которое не соответствует требованиям к участникам дорожного движения, установленным законодательством, требованиям, установленным арендодателем, а также систематически нарушало условия договора краткосрочной транспортной аренды.

2. Арендодатель вправе установить ограничения использования транспортного средства, в том числе ограничения по возможности

пересечения государственных, муниципальных и иных границ, по цели и назначению использования, по виду перевозимого в транспортном средстве груза и багажа.

3. Арендодатель вправе устанавливать штрафные санкции за неисполнение арендатором установленных законодательством и договором обязанностей и иные нарушения условий договора краткосрочной транспортной аренды.

Статья 87. Обязанности арендодателя

Арендодатель по договору краткосрочной транспортной аренды обязан:

- 1) нести необходимые расходы по техническому обслуживанию транспортного средства, в том числе производить регулярное техническое обслуживание, осмотр, капитальный и текущий ремонт транспортного средства;
- 2) поддерживать товарный внешний вид и надлежащее техническое состояние транспортного средства и обеспечивать безопасность для арендатора и третьих лиц транспортного средства, его механизмов, устройств, оборудования, а также возможность их безопасного и комфортного использования, в том числе контролировать отсутствие в транспортном средстве наличия опасных или иных не относящихся к принадлежностям транспортного средства вещей, веществ и материалов;
- 3) страховать за свой счет транспортное средство и ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, в том числе в предусмотренных законодательством формах добровольного и обязательного страхования;
- 4) перед заключением договора краткосрочной транспортной аренды предоставить арендатору на безвозмездной основе 15 минут для осмотра и принятия гибридного автомобиля, механического транспортного средства, электромобиля либо пять минут для осмотра и принятия велосипеда и средства индивидуальной мобильности;
- 5) предоставить арендатору транспортное средство в технически исправном состоянии, полностью укомплектованным, отвечающим требованиям эксплуатации транспортных средств со всеми необходимыми для участия в дорожном движении документами (свидетельство о регистрации транспортного средства, страховой полис), готовое к немедленному использованию по назначению;
- 6) предоставить арендатору транспортное средство с необходимыми для начала движения расходными материалами, в том числе с топливом в автомобиле.

Статья 88. Ответственность арендодателя

1. Арендодатель по договору краткосрочной транспортной аренды несет ответственность перед арендатором за безопасность предоставленных услуг независимо от вины, в том числе за вред, причиненный жизни и здоровью арендатора, пассажиров и третьих лиц, наступивший в результате

использования арендованного транспортного средства по назначению вследствие недостатков технического состояния транспортного средства, его механизмов, устройств, оборудования, наличия в салоне опасных для жизни и здоровья вещей, веществ и материалов, в том числе оставленных предыдущими пользователями.

Возместивший причиненный жизни и здоровью арендатора, пассажиров и третьих лиц вред арендодатель вправе предъявить требование о возмещении в порядке регресса к причинителю вреда.

2. С момента прекращения договора краткосрочной транспортной аренды и до момента заключения договора краткосрочной транспортной аренды с новым арендатором арендодатель несет риск случайной гибели и повреждения транспортного средства, а также несет ответственность за вред, причиненный транспортным средством.

Арендодатель по договору краткосрочной транспортной аренды не вправе начислять штрафные санкции и требовать от арендатора возмещения убытков, возникших после прекращения договора краткосрочной транспортной аренды.

Статья 89. Обязанности арендатора

1. Арендатор по договору краткосрочной транспортной аренды обязан:

1) соответствовать установленным законодательством и арендодателем требованиям к водительскому стажу, статусу и иным требованиям;

2) перед заключением договора осмотреть транспортное средство и произвести фиксацию имеющихся повреждений или иных выявленных недостатков;

3) поддерживать транспортное средство в надлежащем состоянии в течение срока договора;

4) управлять транспортным средством своими силами, не передавая право пользования иному лицу;

5) своевременно уведомлять арендодателя о повреждениях и иных недостатках арендованного транспортного средства, в том числе о низком уровне топлива, загрязнении салона, наличии посторонних вещей и веществ;

6) по окончании поездки обеспечить первоначальный внешний вид и наличие расходных материалов, в том числе топлива, которые были им израсходованы;

7) по окончании поездки вернуть транспортное средство на любую парковку, указанную в договоре, заблокировав транспортное средство с помощью специального технического средства, в том числе карты-ключа, и известив об этом арендодателя способом, указанным в договоре.

2. Арендатор не вправе:

1) передавать карту-ключ или иное техническое средство, обеспечивающее доступ к использованию транспортного средства, третьим лицам;

2) передавать транспортное средство в субаренду и поднаем, а также в безвозмездное пользование третьим лицам.

Статья 90. Расторжение договора краткосрочной транспортной аренды

1. Арендатор вправе отказаться от договора в любое время посредством мобильного приложения либо через сайт агрегатора, а также в ином порядке, предусмотренном законодательством о защите прав потребителей.

2. Договор прекращается в момент получения арендодателем уведомления об отказе от договора после возвращения транспортного средства в установленном порядке на специально оборудованную площадку.

§ 3. Лизинг

Статья 91. Договор лизинга

По договору лизинга одна сторона (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное другой стороной (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить это имущество лизингополучателю за плату во временное владение и пользование.

Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

Статья 92. Предмет договора лизинга

1. Предметом договора лизинга является передача лизингодателем лизингополучателю имущества на определенный срок во временное владение и пользование в обмен на уплату лизинговых платежей.

2. Объектом лизинга может являться любая движимая или недвижимая вещь, которая может быть использована в производственных, коммерческих или иных целях.

3. Лизингополучатель обязуется использовать вещь в соответствии с целями, указанными в договоре, и поддерживать ее в надлежащем состоянии.

4. Лизингодатель обязуется передать вещь лизингополучателю в соответствии с условиями договора и обеспечить ее надлежащее функционирование.

Статья 93. Уведомление продавца о сдаче имущества в лизинг

1. При заключении договора лизинга лизингополучатель обязан уведомить продавца о сдаче имущества в аренду в срок не позднее 10 рабочих дней после подписания договора.

2. При нарушении обязанности уведомить продавца об аренде имущества по договору лизинга лизингополучатель несет ответственность в соответствии с законодательством.

3. Продавец вправе в любое время проверить условия использования и состояние арендованного имущества.

Статья 94. Передача объекта лизинга

1. Лизингодатель обязан передать объект лизинга лизингополучателю в установленный срок и в соответствии с условиями договора.
2. Передача объекта лизинга лизингополучателю осуществляется путем подписания передаточного акта, который должен содержать сведения о наименовании объекта лизинга, его описание и условия использования, информацию о его состоянии и комплектации.
3. Лизингополучатель имеет право отказаться от приема объекта лизинга в случае выявления его несоответствия описанию или информации о состоянии либо иных нарушений условий договора.
4. Передача объекта лизинга считается завершенной с момента подписания акта приема-передачи лизингополучателем.
5. В случае отказа лизингополучателя от приема объекта лизинга по причинам, указанным в части 3 настоящей статьи, лизингодатель обязан устранить выявленные нарушения в установленный срок или предложить лизингополучателю другое имущество.

Статья 95. Риск случайной гибели или порчи имущества

1. По договору лизинга риск случайной гибели или порчи имущества, переданного лизингодателем лизингополучателю, последний несет с момента ее передачи.
2. В случае случайной гибели или порчи имущества лизингополучатель обязан незамедлительно уведомить об этом лизингодателя и предоставить необходимые документы и доказательства.
3. При подтверждении факта случайной гибели или порчи имущества лизингополучатель обязан возместить ущерб, нанесенный имуществу лизингодателя, в размере, установленном договором лизинга.
4. Лизингодатель вправе потребовать от лизингополучателя возмещения убытков, понесенных вследствие гибели или порчи имущества.

Статья 96. Ответственность продавца

1. Продавец, являющийся стороной договора лизинга, несет ответственность за исполнение обязательств по данному договору в соответствии с его условиями и требованиями.
2. Продавец обязан предоставить лизингополучателю качественное имущество соответствующее условиям договора лизинга и указанным в нем характеристикам.
3. В случае выявления недостатков или дефектов имущества продавец обязан произвести его замену или ремонт в сроки, установленные договором лизинга.
4. При нарушении сроков поставки по договору лизинга продавец несет ответственность за упущенную выгоду или возможные убытки лизингополучателя.
5. В случае нарушения обязательств по договору лизинга со стороны продавца лизингополучатель вправе требовать возмещения причиненных

убытков, а если лизингополучателем является физическое лицо, он вправе требовать возмещения причиненных убытков и компенсации морального вреда.

6. Ответственность продавца по договору лизинга распространяется на все его действия, осуществленные в рамках исполнения данного договора, в том числе на действия третьих лиц, действующих от его имени или по его поручению.

7. В целях защиты прав лизингополучателя и обеспечения исполнения обязательств по договору лизинга, продавец обязан предоставить полную информацию об имуществе, переданном в лизинг.

Глава 4. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ (ССУДА)

Статья 97. Договор ссуды

1. По договору ссуды (безвозмездного пользования имуществом) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает имущество в безвозмездное пользование на определенный или неопределенный срок другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть то же самое имущество в том же состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, оговоренном в договоре.

2. К договору ссуды применяются правила, предусмотренные частью 2 статьи 1, частью 1 статьи 2, статьей 3, частями 2 – 4 статьи 4, частью 1 статьи 5, частями 1 и 2 статьи 6, а также статьями 7, 13, 16, 17, 20, 26 и 27 главы 1 настоящего Закона.

В части, не противоречащей безвозмездному характеру отношений, к договору ссуды применяются правила третьего параграфа главы 2 настоящего Закона.

3. Нормы настоящей главы применяются к отдельным видам отношений по договору безвозмездного пользования в части, не урегулированной специальным законодательством о соответствующих видах ссуды.

Статья 98. Содержание договора ссуды

1. Договор ссуды может предусматривать указание на назначение имущества и способ его использования.

Если договор не содержит названные условия, имущество должно использоваться по общепринятому назначению.

2. Договор ссуды может предусматривать указание на расходы, которые несет ссудополучатель или ссудодатель в период действия договора, а также компенсацию ссудополучателем износа имущества.

3. Договор ссуды не может содержать указание на имущественный или иной интерес ссудодателя.

Необходимость передачи ссудополучателем персональных или иных данных, которые могут обрабатываться и иным образом использоваться

ссудодателем, рассматривается как наличие неимущественного интереса со стороны ссудодателя.

К договору, содержащему указание на имущественный или иной интерес ссудодателя, применяются правила настоящего Закона о договоре аренды.

Статья 99. Обязанности ссудодателя

1. Ссудодатель обязан:

- 1) передать имущество, указанное в договоре ссуды;
- 2) уведомить ссудополучателя об известных ему недостатках имущества и особенностях эксплуатации имущества, в том числе связанные с безопасностью ссудополучателя и третьих лиц;
- 3) предоставить все принадлежности и относящиеся к имуществу документы, если иное не предусмотрено договором;
- 4) предупредить ссудополучателя обо всех правах третьих лиц на передаваемое имущество.

2. Неисполнение указанных обязанностей влечет возникновение у ссудополучателя права потребовать расторжения договора и возмещения понесенных им необходимых для принятия имущества расходов и реального ущерба.

3. Коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, акционером, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

Статья 100. Обязанности ссудополучателя

1. Ссудополучатель обязан:

- 1) принять имущество и пользоваться им по назначению и способами, указанными в договоре, или с учетом его природы и общепринятого назначения;
- 2) принять меры по охране имущества и обеспечению его сохранности;
- 3) нести необходимые обычные для данного вида имущества расходы по его содержанию и поддержанию в пригодном для использования состоянии, в том числе по оплате коммунальных услуг или осуществлению иных платежей, питанию животных, если иное не предусмотрено договором;
- 4) производить текущий и капитальный ремонт, если иное не предусмотрено договором;
- 5) вернуть имущество в установленный договором срок или по требованию ссудодателя в надлежащем состоянии, с учетом естественного износа имущества.

2. Ссудополучатель не вправе передавать имущество или его часть в пользование третьим лицам без письменного согласия ссудодателя.

Ссудополучатель остается ответственным перед ссудодателем за действия третьих лиц после заключения с ними сделок о передаче имущества в пользование.

Статья 101. Риск случайной гибели имущества

1. Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если гибель или повреждение имущества стали следствием нарушения им обязанностей, предусмотренных законодательством или договором.

2. Ссудополучатель несет также риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить его гибель или порчу, пожертвовав своим имуществом, но предпочел сохранить свое имущество.

3. Ссудополучатель может быть освобожден от риска случайной гибели или повреждения имущества, если гибель или повреждение имущества вызваны нарушением ссудодателем обязанностей по договору.

Статья 102. Ответственность ссудодателя

1. Ссудодатель несет ответственность перед ссудополучателем за недостатки имущества и причиненный ссудополучателю или третьим лицам этими недостатками или особенностями эксплуатации имущества реальный ущерб, если не предупредил в установленном порядке ссудополучателя о наличии таких недостатков или особенностей эксплуатации.

2. Ссудодатель несет ответственность лишь при наличии вины.

3. Ссудодатель, уведомленный о недостатках имущества или причиненном его эксплуатацией ущербе, обязан по выбору ссудополучателя устранить недостатки за свой счет, либо возместить расходы на устранение последствий, произведенные ссудополучателем, либо расторгнуть договор с возмещением убытков.

Статья 103. Ответственность ссудополучателя

1. Ссудополучатель отвечает перед ссудодателем независимо от вины в случае нарушения обязанностей, предусмотренных статьями 16 настоящего Закона.

Ссудодатель вправе требовать от ссудополучателя устранения причиненных недостатков имуществу либо досрочного расторжения договора и возмещения причиненных убытков.

2. Если ссудополучателями по договору являются несколько лиц, они несут перед ссудодателем солидарную ответственность.

3. Ссудополучатель не отвечает за изменение или ухудшение состояния имущества (износ вещи), если оно произошло вследствие ее нормального использования по установленному договором назначению и при условии выполнения ссудополучателем всех обязанностей по договору.

Статья 104. Односторонний отказ от договора ссуды

1. Каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора ссуды, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

В таком случае договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с момента получения стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

2. Если односторонний отказ от договора связан с нарушением другой стороной обязанностей по договору, отказавшаяся сторона вправе также требовать возмещения причиненных отказом и нарушением договора убытков.

3. Немотивированный односторонний отказ ссудодателя от договора ссуды, заключенного на определенный срок, влечет возникновение у ссудополучателя права требовать возмещения причиненного таким отказом реального ущерба.

Статья 105. Переход прав и обязанностей по договору

1. Права и обязанности ссудодателя переходят:

1) при отчуждении ссудодателем переданного в ссуду имущества новому собственнику — к новому собственнику имущества;

2) при передаче переданного в ссуду имущества ссудодателем в возмездное пользование третьему лицу — к арендатору или иному пользователю;

3) в случае смерти гражданина-ссудодателя — к его наследникам;

4) в случае реорганизации или ликвидации юридического лица — ссудодателя — к его правопреемнику.

2. Права и обязанности ссудополучателя переходят к его правопреемнику в случае реорганизации юридического лица — ссудополучателя, если иное не установлено договором.

3. В случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица — ссудополучателя договор ссуды прекращается, если иное не предусмотрено договором.

Если договором предусмотрен переход прав и обязанностей по договору наследнику (правопреемнику) ссудополучателя, договор ссуды прекращается в случае непринятия наследства или ином случае отсутствия правопреемника.

Статья 106. Исковая давность

Срок исковой давности по требованиям о возмещении убытков сторон договора ссуды друг к другу составляет шесть месяцев.