Таблица сравнения положений договора аренды и договора безвозмездного пользования (ссуды) имущества

Параметры для сравнения	Договор аренды имущества	Договор безвозмездного пользования (ссуды) имуществом
Содержание договора	Соглашение, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ)	Соглашение, по которому одна сторона (ссудодатель) обязуется предоставить другой стороне (ссудополучателю) имущество в безвозмездное временное пользование (п. 1 ст. 689 ГК РФ)
Предмет (объект) договора	По договору может быть передано имущество, которое: – в процессе использования не теряет своих натуральных свойств (например, оборудование, транспорт, здания, сооружения, земельные участки и пр.); – не ограничено в передаче по законодательству. Законом могут быть установлены особенности передачи земельных участков и других обособленных природных объектов. Если в договоре не содержится достаточно данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче, такой договор не считается заключенным (ст. 607 ГК РФ)	По договору может быть передано имущество, которое: – в процессе использования не теряет своих натуральных свойств (например, оборудование, транспорт, здания, сооружения, земельные участки и пр.); – не ограничено в передаче по законодательству. Законом могут быть установлены особенности передачи земельных участков и других обособленных природных объектов. Если в договоре не содержится достаточно данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче, такой договор не считается заключенным (п. 2 ст. 689, ст. 607 ГК РФ)

Арендодатель/Ссудодатель	Право передачи имущества принадлежит его собственнику, а также лицам, управомоченным законом или собственником (ст. 608 ГК РФ)	Право передачи имущества принадлежит его собственнику, а также лицам, управомоченным законом или собственником. Коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля (ст. 690 ГК РФ)
Срок договора	Договор заключается на срок, который в нем определен. Если срок в договоре не определен, то он считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон может в любое время расторгнуть договор, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца (либо в сроки, установленные договором). Для отдельных видов имущества (видов аренды) законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора. В этих случаях, если срок аренды не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (ст. 610 ГК РФ)	Договор заключается на срок, который в нем определен. Если срок в договоре не определен, то он считается заключенным на неопределенный срок (п. 2 ст. 689, п. 1 и абз. 1 п. 2 ст. 610 ГК РФ)
Предоставление имущества	Арендодатель обязан передать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.	Ссудодатель обязан передать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

	Имущество передается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. При отсутствии таких принадлежностей и документов (если без них невозможно пользоваться имуществом в соответствии с его назначением) арендатор может либо потребовать предоставить их ему, либо расторгнуть договор с возмещением убытков. Если арендодатель не предоставил имущество в указанный в договоре срок (в разумный срок), арендатор вправе истребовать от него это имущество, с возмещением убытков, причиненных задержкой, либо потребовать расторжения договора, с возмещением убытков, причиненных его неисполнением (ст. 611 ГК РФ)	Имущество передается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. При отсутствии таких принадлежностей и документов (если без них невозможно пользоваться имуществом в соответствии с его назначением) арендатор может либо потребовать предоставить их ему, либо расторгнуть договор с возмещением ущерба (ст. 691 ГК РФ) Если ссудодатель не передает имущество, ссудополучатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба (ст. 692 ГК РФ)
Ответственность арендодателя/ссудодателя за недостатки имущества	Арендодатель отвечает за недостатки переданного имущества (даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках). При обнаружении таких недостатков арендатор (по своему выбору) вправе рассчитывать на: – безвозмездное устранение недостатков; – соразмерное уменьшение арендной платы; – возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; – удержание понесенных расходов на устранение недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; – потребовать досрочного расторжения договора.	Ссудодатель отвечает за недостатки переданного имущества (если он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил их при заключении договора). При обнаружении таких недостатков ссудополучатель (по своему выбору) вправе рассчитывать на: – безвозмездное устранение недостатков; – возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; – потребовать досрочного расторжения договора с возмещением ущерба. Ссудодатель, извещенный о требованиях ссудополучателя, может без промедления: – устранить недостатки имущества;

	Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора, может без промедления: – устранить недостатки имущества; – произвести замену имущества другим аналогичным. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, если они: – оговорены при заключении договора; – были заранее известны арендатору; – обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества (ст. 612 ГК РФ)	– произвести замену имущества другим аналогичным. Ссудодатель не отвечает за недостатки имущества, если они: – оговорены при заключении договора; – были заранее известны ссудополучателю; – обнаружены ссудополучателем во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества (ст. 693 ГК РФ)
Права третьих лиц	Передача имущества не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Если он этого не сделал, то арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора с возмещением убытков (ст. 613 ГК РФ)	Передача имущества не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора ссудодатель обязан предупредить ссудополучателя обо всех правах третьих лиц на имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Если он этого не сделал, то ссудополучатель вправе требовать расторжения договора с возмещением ущерба (ст. 694 ГК РФ)
Плата	Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.	Плата не взимается (п. 1 ст. 689 ГК РФ)

	В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ст. 614 ГК РФ)	
Пользование имуществом	Арендатор обязан пользоваться полученным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества. Арендатор вправе (с согласия арендодателя): – сдавать арендованное имущество в субаренду и в безвозмездное пользование; – отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал других организаций. Если арендатор использует имущество не по назначению и не в соответствии с условиями договора, арендодатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 615 ГК РФ)	Ссудополучатель обязан пользоваться полученным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества. Если ссудополучатель использует имущество не по назначению и не в соответствии с условиями договора, ссудодатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 689, п. 1, 3 ст. 615 ГК РФ)
Обязанности сторон по содержанию имущества	Арендодатель обязан производить капитальный ремонт переданного имущества (если иное не предусмотрено законом или договором аренды). Если арендодатель не исполняет обязанности по производству капитального ремонта, арендатор вправе (по своему выбору):	Ссудополучатель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии (проводить текущий и капитальный ремонт) и нести все расходы на его содержание (если иное не предусмотрено договором) (ст. 695 ГК РФ)

	– произвести капитальный ремонт и взыскать с арендодателя (зачесть в счет арендной платы) его стоимость; – потребовать соответственного уменьшения арендной платы; – потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (если иное не установлено законом или договором аренды) (ст. 616 ГК РФ)	
Изменение сторон в договоре	Смена собственника не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В случае смерти гражданина-арендатора его права и обязанности по договору переходят к наследнику (если законом или договором не предусмотрено иное) (ст. 617 ГК РФ)	Ссудодатель вправе произвести отчуждение вещи или передать ее в возмездное пользование третьему лицу. При этом к новому собственнику или пользователю переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя. В случае смерти гражданина-ссудополучателя его права и обязанности по договору переходят к наследнику (если законом или договором не предусмотрено иное). В случае реорганизации (ликвидации) организации-ссудодателя ее права по договору переходят к правопреемнику (если иное не предусмотрено договором) (ст. 700 ГК РФ)
Досрочное прекращение договора	Договор может быть расторгнут судом по требованию арендодателя, если арендатор: – использует имущество не по назначению или с	Ссудодатель вправе досрочно расторгнуть договор, если ссудополучатель: – использует имущество не по назначению или не в

	нарушением условий договора; – существенно ухудшает имущество; – более двух раз подряд не вносит арендную плату по сроку; – не производит капитального ремонта имущества (если он предусмотрен законом или договором) (ст. 619 ГК РФ). Договор может быть расторгнут судом по требованию арендатора в случаях, когда: – арендодатель не предоставляет имущество либо создает препятствия пользованию; – имущество имеет препятствующие использованию недостатки (которые не оговорены договором и не обнаружены при приеме); – арендодатель не производит капитальный ремонт (если он предусмотрен законом или договором); – имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (ст. 620 ГК РФ)	соответствии с договором; – не выполняет обязанностей по поддержанию имущества в исправном состоянии или его содержанию; – существенно ухудшает состояние имущества; – без согласия ссудодателя передал имущество третьему лицу. Ссудополучатель вправе досрочно расторгнуть договор, если: – он обнаружил недостатки, которые делают нормальное использование имущества невозможным; – имущество в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования; – при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на имущество; – при неисполнении ссудодателем обязанности передать имущество либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы (ст. 698 НК РФ) Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения (ст. 699 ГК РФ)
Преимущественное право на заключение договора на новый срок	Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.	Если ссудополучатель продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 689, ст. 621 ГК РФ)

	При этом, если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, арендатор через суд может перевести на себя это право аренды (либо возместить убытки, причиненные отказом). Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 621 ГК РФ)	
Возврат имущества	Арендатор должен вернуть имущество в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. За невозвращение имущества (невозвращение в срок) арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (ст. 622 ГК РФ)	Ссудополучатель должен вернуть имущество в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 689 ГК РФ)
Отделимые (неотделимые) улучшения имущества	Произведенные арендатором отделимые улучшения имущества являются его собственностью (если иное не предусмотрено договором). Стоимость неотделимых улучшений, произведенных с согласия арендатора, арендодатель вправе возместить (если иное не предусмотрено договором).	Произведенные ссудополучателем отделимые улучшения имущества являются его собственностью (если иное не предусмотрено договором). Стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных ссудополучателем без согласия ссудодателя, возмещению не подлежит (если иное не предусмотрено законом) (п. 1 ст. 689, п. 1, 3 ст. 623 ГК РФ)

	Стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит (если иное не предусмотрено законом). Улучшения имущества (отделимые и неотделимые), произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя (ст. 623 ГК РФ)	
Выкуп имущества	Договором или законом может быть предусмотрен выкуп имущества арендатором. Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (ст. 624 ГК РФ)	Не предусмотрен