**ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 7 декабря 1998 г. N 218-З**

**РАЗДЕЛ IV ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**ГЛАВА 30 КУПЛЯ-ПРОДАЖА**

§ 7. Продажа недвижимости

Статья 520. Договор продажи недвижимости

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру или другое недвижимое имущество ([пункт 1 статьи 130](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013311B1BFP5VFH)).

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004A6DCF31AC1A7147110B0039275DC56BD49F013311B9B1P5VAH) Республики Беларусь от 09.07.2012 N 388-З)

2. Правила настоящего параграфа применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными актами законодательства о договоре продажи предприятия ([статьи 530](#Par63) - [537](#Par115)).

Статья 521. Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 404](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313B9BDP5V8H)).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Статья 522. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

1. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

2. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

3. В случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Статья 523. Исключена

(статья 523 исключена. - [Закон](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075084E6ECA34A7477B4F4807023E2802D26C9D93003311BEPBVDH) Республики Беларусь от 28.12.2009 N 96-З)

Статья 524. Исключена

(статья 524 исключена. - [Закон](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075084E6ECA34A7477B4F4807023E2802D26C9D93003311BEPBVDH) Республики Беларусь от 28.12.2009 N 96-З)

Статья 525. Определение предмета в договоре продажи недвижимости

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Статья 526. Цена недвижимости в договоре

1. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этой недвижимости.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные [пунктом 3 статьи 394](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013310B0B0P5VBH) настоящего Кодекса, не применяются.

2. Если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

3. В случаях, когда цена недвижимости установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Статья 527. Передача недвижимости

1. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после передачи этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.

2. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Статья 528. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 445](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313BBBBP5V9H) настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий условиям договора.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся купли-продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций, см. [Указ](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004D6DCF36A51A7147110B0039P2V7H) Президента Республики Беларусь от 17.06.2011 N 253.

Статья 529. Особенности продажи жилых помещений

1. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся государственной регистрации создания предприятия, прав на него и сделок с ним, см. [постановление](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004D6FCC35A81A7147110B0039275DC56BD49F013511B9B0P5V9H) Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 N 156.

§ 8. Продажа предприятия

Статья 530. Договор продажи предприятия

1. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс ([статья 132](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013311B1BEP5VFH)), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

2. Права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

3. Права продавца, полученные им на основании специального [разрешения](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004D6CC834AD1A7147110B0039275DC56BD49F013313BCB1P5VFH) (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законодательством. Передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него такого специального разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075074B6ACE33A7477B4F4807023E2802D26C9D93003310B1PBVAH) Республики Беларусь от 29.06.2006 N 137-З)

Статья 531. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

1. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 404](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313B9BDP5V8H)), с обязательным приложением к нему документов, указанных в [пункте 2 статьи 532](#Par83) настоящего Кодекса.

2. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

3. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся формы перечня имущества и имущественных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, см. [постановление](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075084D6ECF32A7477B4F4807023E2802D26C9D93003311B9PBV0H) Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10.11.2009 N 63.

Статья 532. Удостоверение состава продаваемого предприятия

1. Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными [правилами](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A77407500486CCF37AD1A7147110B0039275DC56BD49F013311B9B8P5VEH) такой инвентаризации.

2. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами документ, которым оформлены результаты инвентаризации, бухгалтерский баланс ([книга](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C64CB37A41A7147110B0039P2V7H) учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения), аудиторское [заключение](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004B68C937AB1A7147110B0039275DC56BD49F013311B9BFP5V7H) о составе и стоимости предприятия как имущественного комплекса, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

(в ред. Законов Республики Беларусь от 20.07.2006 [N 160-З](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075074B65CB36A7477B4F4807023E2802D26C9D93003310BAPBVDH), от 20.06.2008 [N 347-З](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075094A6DCD35A7477B4F4807023E2802D26C9D93003310B9PBVFH), от 28.12.2009 [N 97-З](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075084E6EC93EA7477B4F4807023E2802D26C9D93003310B1PBV9H), от 15.07.2015 [N 308-З](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C6EC836A51A7147110B0039275DC56BD49F013311BCB9P5V7H))

Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю, если иное не следует из правил [статьи 530](#Par63) настоящего Кодекса и не установлено соглашением сторон.

Статья 533. Права кредиторов при продаже предприятия

1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия.

2. Кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков.

3. Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном [пунктом 1](#Par89) настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных [пунктом 2](#Par90) настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

4. После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

Статья 534. Передача предприятия

1. Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

2. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

Статья 535. Переход права собственности на предприятие

1. Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

2. Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю ([статья 534](#Par94)).

3. В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено.

Статья 536. Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками

1. Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи предприятия, в том числе в отношении качества переданного имущества, определяются на основании правил, предусмотренных [статьями 430](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313B8BFP5VCH) - [432](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313B8BFP5V7H), [436](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313B8B1P5VCH), [439](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313BBB9P5VEH), [445](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313BBBBP5V9H), [449](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C65CF3FAE1A7147110B0039275DC56BD49F013313BBBCP5VCH) настоящего Кодекса, если иное не вытекает из договора и не предусмотрено [пунктами 2](#Par110) - [4](#Par112) настоящей статьи.

2. В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе ([пункт 1 статьи 534](#Par96)), покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия.

3. Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия.

4. Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

5. Покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, непригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и сроки, которые установлены в соответствии с законодательством или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

Статья 537. Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и об изменении или расторжении договора

Правила настоящего Кодекса и иных актов законодательства о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законодательством интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат государственным и общественным интересам.

КонсультантПлюс: примечание.

С 7 декабря 2011 года запрещается заключение договоров мены, предусматривающих передачу акций открытого акционерного общества Республики Беларусь, допущенных к обращению в торговой системе открытого акционерного общества "Белорусская валютно-фондовая биржа" ([Указ](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C64C73EAB1A7147110B0039275DC56BD49F013311B8B9P5VBH) Президента Республики Беларусь от 28.04.2006 N 277).

КонсультантПлюс: примечание.

Особенности заключения договоров мены, предусматривающих передачу акций закрытого акционерного общества Республики Беларусь, установлены [Указом](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004C64C73EAB1A7147110B0039275DC56BD49F013311B8B9P5V8H) Президента Республики Беларусь от 28.04.2006 N 277.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся заключения договоров мены при оптовой торговле алкогольной, непищевой спиртосодержащей продукцией и непищевым этиловым спиртом, см. [Закон](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004A64C834AC1A7147110B0039275DC56BD49F013311BCBEP5VDH) Республики Беларусь от 27.08.2008 N 429-З.

КонсультантПлюс: примечание.

Согласно [Декрету](consultantplus://offline/ref=5551E69D3F3949147DE23ACA43647D0AF99A774075004D6FCF3CFA4D7316440505317715D5259192003017PBVEH) Президента Республики Беларусь 17.12.2002 N 28 в отношении табачного сырья и табачных изделий запрещаются сделки, предусматривающие мену, за исключением сделок мены, которые осуществляются производителями данных изделий в счет оплаты поставок сырья по согласованию с Белорусским государственным концерном пищевой промышленности "Белгоспищепром".

**ГЛАВА 34**

**АРЕНДА**

§ 1. Общие положения об аренде

Статья 577. Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

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

Статья 578. Объекты аренды

1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CBB511DAC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884ECt7W4H) Республики Беларусь от 09.07.2012 N 388-З)

Законодательными [актами](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDBD10DCC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259887E4t7W0H) могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

2. Законодательством могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, а также отдельных видов иного имущества.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CBB511DAC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884ECt7W7H) Республики Беларусь от 09.07.2012 N 388-З)

3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Статья 579. Арендодатель

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

КонсультантПлюс: примечание.

См. [Путеводитель](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD6E8E079AB2524CDBF468095D564A3tBW9H) "Аренда недвижимости. Формы документов".

КонсультантПлюс: примечание.

Типовая [форма](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDB713D9C9D333FCE99504EFF775B94242EB0A259885E4t7W7H) договора аренды земельных участков утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.03.2008 N 427.

Статья 580. Форма и государственная регистрация договора аренды

1. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, - независимо от срока должен быть заключен в письменной форме, если иное не установлено законодательными актами.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CAB117D5C4D333FCE99504EFF775B94242EB0A259885E1t7W3H) Республики Беларусь от 11.07.2014 N 191-З)

2. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательными [актами](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524C8B014D5C9D333FCE99504EFF775B94242EB0A259885E5t7W2H).

3. Договор аренды имущества, предусматривающий выкуп арендатором арендованного имущества ([статья 595](#Par172)), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CBB511DAC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884ECt7W6H) Республики Беларусь от 09.07.2012 N 388-З)

КонсультантПлюс: примечание.

Договоры аренды, субаренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест заключаются на срок не менее трех лет. Заключение таких договоров на срок менее трех лет допускается только с согласия арендаторов ([п. 1.1](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524C8B014D5C9D333FCE99504EFF775B94242EB0A259885E7t7W0H) Декрета Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 N 24).

Статья 581. Срок договора аренды

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

3. Законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законодательством, договор по истечении предельного срока прекращается.

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

Статья 582. Предоставление имущества арендатору

1. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем требованиям законодательства и условиям договора аренды, а также назначению такого имущества.

(п. 1 статьи 582 в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2522C8B619DFCA8E39F4B09906E8F82AAE450BE70B259887tEW1H) Республики Беларусь от 18.05.2007 N 233-З)

2. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

3. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное в аренду имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со [статьей 369](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDBD11D4C3D333FCE99504EFF775B94242EB0A25998DECt7W0H) настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Статья 583. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества

1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

3) потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Статья 584. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество

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

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, см. [Указ](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CCB719DAC2D333FCE99504EFtFW7H) Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 N 101.

Статья 585. Арендная плата

1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое 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 продукции, плодов 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.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды, если иное не установлено законодательством.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2522C8B619DFCA8E39F4B09906E8F82AAE450BE70B259887tEW3H) Республики Беларусь от 18.05.2007 N 233-З)

3. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

4. Если законодательством не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

5. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Статья 586. Пользование арендованным имуществом

1. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением имущества.

2. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве [вклада](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDB111DFC8D333FCE99504EFF775B94242EB0A259880E1t7WCH) в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого [взноса](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDBC11D5C1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884E4t7W6H) в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

3. Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Статья 587. Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

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

Настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь могут быть установлены случаи, когда в отношении отдельных видов арендованного имущества обязанность по производству капитального ремонта такого имущества, в том числе обеспечению наличия на нем в надлежащем состоянии инженерных коммуникаций, может быть возложена только на арендодателя.

(часть вторая п. 1 статьи 587 введена [Законом](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2522C8B619DFCA8E39F4B09906E8F82AAE450BE70B259887tEWDH) Республики Беларусь от 18.05.2007 N 233-З)

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором аренды, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, - в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

1) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

2) потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

3) потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

2. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды.

Статья 588. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

1. Переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

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.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Статья 589. Прекращение договора субаренды при досрочном прекращении договора аренды

1. Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

2. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и иными актами законодательства, является ничтожным, ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды.

Статья 590. Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя

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

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2522C8B619DFCA8E39F4B09906E8F82AAE450BE70B259886tEW7H) Республики Беларусь от 18.05.2007 N 233-З)

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с [пунктом 2 статьи 420](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDBD11D4C3D333FCE99504EFF775B94242EB0A259A84E5t7WCH) настоящего Кодекса.

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

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2522C8B619DFCA8E39F4B09906E8F82AAE450BE70B259886tEW6H) Республики Беларусь от 18.05.2007 N 233-З)

Статья 591. Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендатора

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

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

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

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

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с [пунктом 2 статьи 420](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDBD11D4C3D333FCE99504EFF775B94242EB0A259A84E5t7WCH) настоящего Кодекса.

Статья 592. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

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

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

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 потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

2. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок ([статья 581](#Par43)).

Статья 593. Возврат арендованного имущества арендодателю

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

Статья 594. Улучшение арендованного имущества

1. Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

2. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

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

4. Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

5. Осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного государственного имущества, а также иного арендованного имущества в случаях, определенных законодательными актами, не может являться основанием для увеличения арендной платы этому арендатору.

(п. 5 статьи 594 введен [Законом](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CBB511DAC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884ECt7W1H) Республики Беларусь от 09.07.2012 N 388-З)

Статья 595. Выкуп арендованного имущества

1. В законодательстве или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество может быть выкуплено арендатором по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CBB511DAC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884ECt7W3H) Республики Беларусь от 09.07.2012 N 388-З)

2. Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

3. [Законодательством](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CDB115D8C7D333FCE99504EFF775B94242EB0A259885E4t7WCH) могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества.

Статья 596. Особенности отдельных видов договора аренды и договоров аренды отдельных видов имущества

(в ред. Законов Республики Беларусь от 09.07.2012 [N 388-З](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CBB511DAC1D333FCE99504EFF775B94242EB0A259884ECt7W2H), от 31.12.2014 [N 226-З](consultantplus://offline/ref=3F3F913753A24F11393EC01711FB6CD4F7FD79AB2524CABD14D9C5D333FCE99504EFF775B94242EB0A259885E5t7W2H))

К отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, аренда предприятия, финансовая аренда (лизинг)) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено законодательством.

§ 5. Аренда предприятия

Статья 627. Договор аренды предприятия

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

(в ред. Законов Республики Беларусь от 28.12.2009 [N 97-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F79C7EFD5BDBA297148374ED67FF830258FEE75DCA1BA9AcDY8H), от 09.07.2012 [N 388-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C3ECD3B2B1747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92D5c2Y5H))

2. Права арендодателя, полученные им на основании специального [разрешения](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C4EDD4B7B0747B406E42D478F76F3288A779DDA1B997D5c2Y0H) (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законодательством. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого специального разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F76C2EBD2B0BA297148374ED67FF830258FEE75DCA1BA9AcDYEH) Республики Беларусь от 29.06.2006 N 137-З)

Статья 628. Права кредиторов при аренде предприятия

1. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия до его передачи арендатору, должны быть письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.

2. Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.

3. Кредитор, который не был уведомлен о передаче предприятия в аренду в порядке, предусмотренном [пунктом 1](#Par11) настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных [пунктом 2](#Par12) настоящей статьи, в течение года с момента передачи предприятия в аренду.

4. После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

Статья 629. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия

1. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 404](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C5E4D3BCB3747B406E42D478F76F3288A779DDA1B992D9c2Y7H)).

2. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

Статья 630. Передача арендованного предприятия

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Статья 631. Пользование имуществом арендованного предприятия

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор не вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу. При осуществлении указанных сделок с согласия арендатора не допускаются уменьшение стоимости предприятия и нарушение других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающие его стоимость.

Статья 632. Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов на его эксплуатацию

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

2. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

Статья 633. Внесение арендатором улучшений в арендованное предприятие

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

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возмещения арендатору стоимости таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Статья 634. Применение к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о [последствиях](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C5E4D3BCB3747B406E42D478F76F3288A779DDA1BA92DCc2Y6H) недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов, арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат государственным и общественным интересам.

Статья 635. Возврат арендованного предприятия

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных [статьями 627](#Par2), [628](#Par9) и [630](#Par22) настоящего Кодекса. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся международного лизинга, см. Конвенции от [28.05.1988](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F72C7EBD6B0BA297148374ED6c7YFH), от [25.11.1998](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F73C2E8DAB4BA297148374ED6c7YFH).

§ 6. Финансовая аренда (лизинг)

КонсультантПлюс: примечание.

См. [Путеводитель](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E7FE997BC39F77C0E684E8E5722C1Fc3YEH) "Финансовая аренда (лизинг). Формы документов".

Статья 636. Договор финансовой аренды (лизинга)

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DDc2Y9H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

По договору финансовой аренды (лизинга) (далее - договор финансовой аренды) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование. Арендодатель (лизингодатель) в этом случае не несет ответственности за выбор предмета договора финансовой аренды и продавца (поставщика).

Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (лизингодателем).

Арендатор (лизингополучатель) может выступить в качестве продавца (поставщика) имущества, передаваемого ему в качестве предмета договора финансовой аренды.

Арендодатель (лизингодатель) вправе осуществлять контроль за сохранностью предмета договора финансовой аренды и поддержанием его в рабочем состоянии, соблюдением установленных им ограничений на использование предмета договора финансовой аренды, в том числе переданного сублизингополучателю во временное владение и пользование по договору сублизинга.

Статья 636-1. Договор сублизинга

(введена [Законом](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DCc2Y5H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

По договору сублизинга арендатор (лизингополучатель) (сублизингодатель по договору сублизинга) передает третьему лицу (сублизингополучателю) в пределах своих прав, предоставленных по договору финансовой аренды, во владение и пользование на определенный срок за плату имущество, полученное от арендодателя (лизингодателя) по договору финансовой аренды и составляющее предмет такого договора.

Согласие арендодателя (лизингодателя) на передачу арендатором (лизингополучателем) (сублизингодателем по договору сублизинга) предмета договора финансовой аренды третьему лицу (сублизингополучателю) за плату во временное владение и пользование по договору сублизинга должно быть выражено в письменной форме.

Арендатор (лизингополучатель) (сублизингодатель по договору сублизинга) вправе осуществлять контроль за сохранностью предмета договора финансовой аренды и поддержанием его в рабочем состоянии, соблюдением установленных им ограничений на использование предмета договора финансовой аренды.

К договорам сублизинга применяются правила о договорах субаренды, если иное не установлено настоящим Кодексом или иными актами законодательства.

КонсультантПлюс: примечание.

[Инструкция](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C1EFD7B2B0747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92D5c2Y6H) о порядке бухгалтерского учета лизинговых операций утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.04.2004 N 75.

Статья 637. Предмет договора финансовой аренды

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y1H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

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

Статья 638. Исключена

(статья 638 исключена. - [Закон](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y0H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

Статья 639. Передача арендатору (лизингополучателю) предмета договора финансовой аренды

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y2H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

1. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом (поставщиком) непосредственно арендатору (лизингополучателю) в месте нахождения последнего.

(в ред. Законов Республики Беларусь от 20.07.2006 [N 160-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F76C2E4D7B5BA297148374ED67FF830258FEE75DCA1BA96cDYDH), от 31.12.2014 [N 226-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y2H))

2. В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору (лизингополучателю) в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, - в разумный срок, арендатор (лизингополучатель) вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель (лизингодатель), потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y5H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

Статья 640. Переход к арендатору (лизингополучателю) риска случайной гибели или случайной порчи имущества

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y4H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

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

Статья 641. Ответственность продавца (поставщика)

(в ред. [Закона](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y6H) Республики Беларусь от 31.12.2014 N 226-З)

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

(в ред. Законов Республики Беларусь от 20.07.2006 [N 160-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F76C2E4D7B5BA297148374ED67FF830258FEE75DCA1BA96cDYCH), от 31.12.2014 [N 226-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y9H))

В отношениях с продавцом (поставщиком) арендатор (лизингополучатель) и арендодатель (лизингодатель) выступают как солидарные кредиторы ([статья 307](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C5E4D3BCB3747B406E42D478F76F3288A779DDA1BA94DDc2Y5H)).

(в ред. Законов Республики Беларусь от 20.07.2006 [N 160-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F76C2E4D7B5BA297148374ED67FF830258FEE75DCA1BA96cDYCH), от 31.12.2014 [N 226-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y9H))

2. Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель (лизингодатель) не отвечает перед арендатором (лизингополучателем) за выполнение продавцом (поставщиком) требований, вытекающих из договора купли-продажи (поставки), кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца (поставщика) лежит на арендодателе (лизингодателе). В последнем случае арендатор (лизингополучатель) вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи (поставки), как непосредственно продавцу (поставщику) имущества, так и арендодателю (лизингодателю), которые несут солидарную ответственность.

(в ред. Законов Республики Беларусь от 20.07.2006 [N 160-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F76C2E4D7B5BA297148374ED67FF830258FEE75DCA1BA96cDYCH), от 31.12.2014 [N 226-З](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4D6B1B5747B406E42D478F76F3288A779DDA1BB92DFc2Y9H))

**ГЛАВА 35**

**НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Статья 642. Договор найма жилого помещения

Отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09226D6AFEACAEEA68F095AAD2C097E5E1847BC39F71C2E4DBB4B7747B406E42D478cFY7H) Республики Беларусь.